

Vertrag

über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen i. S. des BauGB im
Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"

Zwischen der GEPRO BAU Gesellschaft für Projektentwicklung
und schlüsselfertiges Bauen mbH
Vorholzstraße 57
14656 Brieselang

vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Andreas Haas, Herr Andreas Lübcke, Herr René Becker

- nachstehend "Eigentümer" genannt -

sowie der

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57
14656 Brieselang

- nachstehend „Übernehmer“ genannt –

vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Andreas Haas, Herr Andreas Lübcke, Herr René Becker

und der Stadt Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Frank Szymanski,

- nachstehend "Stadt" genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Die Grundstücke des vorgenannten Eigentümers in der Stadtpromenade in Cottbus

Flur: 3, 17
Flurstücke: 101, 159, 57, 161-166, 60-65, 270, 271, 99, 100, 156
Grundbuch: Altstadt
Blatt: 1454

liegen im gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt".

Die auf den Grundstücken aufstehenden, im Lageplan (Anlage 1, Plausibilitätsprüfung) gekennzeichneten Gebäude Nr. 1-10 weisen erhebliche Missstände und Mängel auf, die durch Instandsetzung und Modernisierung nicht mehr behoben werden können. Diese Gebäude sollen daher vollständig zurückgebaut werden.

2. Der vorgesehene Rückbau dient der Vorbereitung baulicher Maßnahmen auf dem Grundstück. Es handelt sich mithin um eine Ordnungsmaßnahme i. S. v. § 147 Abs. 1 Nr.3 BauGB.
3. Die Stadt überlässt die Durchführung dieser Maßnahme gemäß § 146 Abs. 3 Satz 1 BauGB dem Eigentümer.
4. Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
5. Bestandteile des Vertrages sind:
 1. Plausibilitätsprüfung vom 11.01.2010 Anlage 1
 - 1.1 Vereinfachte Einzelbewilligung vom 24.11.2009 Anlage 1.1
 2. Abrechnungsregelungen Anlage 2
 3. Verwaltungsvorschrift zur Bekämpfung illegaler Beschäftigung, Schwarzarbeit und der wettbewerbsverzerrenden Ausnutzung arbeits- und sozialrechtlicher Gestaltung Anlage 3
 4. Allgemeine Nebenbestimmungen zum Umsetzungsplan (NBest-UPL) und zur Projektförderung (ANBest-P) Anlage 4
 5. Termin-/Zahlungsplan Anlage 5
 6. Bausonderkonto (wird nachgereicht, spätestens zur 1. Auszahlung) Anlage 6
 7. Sanierungsrechtliche Genehmigung vom 14.01.2010 Anlage 7
 8. Plan Flächentausch Stadt Cottbus und GEPRO BAU Gesellschaft für Projektentwicklung und schlüsselfertiges Bauen mbH Anlage 8
 9. aktueller Grundbuchauszug Anlage 9

§ 2
Vertragspflichten des Eigentümers

1. Dem Eigentümer obliegt die Durchführung folgender Maßnahmen:

Kompletter Rückbau der im Lageplan (Anlage 1) mit 1 bis 10 gekennzeichneten Bausubstanz und Flächenbefestigungen. Die notwendigen Maßnahmen gehen aus der beigefügten Plausibilitätsprüfung hervor (Anlage 1).
2. Der Eigentümer hat die mit dem Rückbau beauftragten Firmen zu verpflichten, im Rahmen dieser Maßnahme die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaft- u. Abfallgesetzes (KrW/AbfG; BGBl I/94, S. 2705 / geändert durch Art. 5 Gesetz v. 22.12.08 BGBl I/2008 S. 2986, 2998) sowie des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG; GVBl. I/97, S. 40 / geändert durch Gesetz GVBl. I/2009, Nr. 8 S. 175) einzuhalten.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich darüber hinaus nur Firmen zu beauftragen, die eine höchstens 3 Monate alte Auskunft aus dem Gewerbezentralregister nach § 150 Gewerbeordnung (siehe Anlage 3 Pkt. 5.2.1 u. 5.2.2) vorlegen.
4. Der Eigentümer hat bei der Durchführung der Maßnahme die NBest-UPL und ANBest-P zu beachten. Insbesondere die Punkte A.1.3, A.1.4, A.2, B.4.4.1, B.4.6.5 der NBest-UPL finden hier Anwendung (Anlage 4).
5. Mit der Maßnahme ist unverzüglich nach Vertragsabschluss zu beginnen. Der Maßnahmebeginn ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Maßnahme ist zügig durchzuführen und bis zum

30.04.2011

abzuschließen.

Der Abschluss der Maßnahme ist der Stadt zur Vereinbarung eines Abnahmetermins rechtzeitig anzuzeigen. Verzögerungen bei der Durchführung der Maßnahme, die zu einer Überschreitung des Abschlusstermins führen, sind der Stadt Cottbus unverzüglich anzuzeigen.

Eine Verlängerung des Durchführungs- und Abrechnungszeitraums (einschließlich Schlussabrechnung § 6 Abs. 7) ist nur bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ und aus Gründen, die der Eigentümer nicht verschuldet hat, möglich.

Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt (Abschlussprotokoll).

Bereits vor Vertragsabschluss begonnene Maßnahmen sind nicht erstattungsfähig.

Grundsatz: Kein Baubeginn vor Vertragsunterzeichnung (Auftragsvergabe gilt als Baubeginn)

§ 3
Genehmigungspflicht

Die aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen baurechtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt und sind vor Beginn der Bauarbeiten von dem Eigentümer einzuholen (wie z.B. denkmalrechtliche Erlaubnis/Baugenehmigung etc.).

§ 4
Kosten der Ordnungsmaßnahmen

1. Die vorläufigen Gesamtbaukosten der Ordnungsmaßnahme betragen gemäß Plausibilitätsprüfung (§ 2 Nr.1, Anlage 1)

494.167,12 EUR

(brutto inkl. Nebenkosten)

(in Worten: vierhundertvierundneunzigtausendeinhundertsiebenundsechzig 12/100 Euro).

Hiervon werden unter Berücksichtigung der durch den Eigentümer angezeigten Vorsteuerabzugsberechtigung (enthalten in Anlage 1)

415.266,49 EUR

(brutto inkl. Nebenkosten)

(in Worten: vierhundertfünfzehntausendzweihundertsechundsechzig 49/100)

als vorläufig förderfähige Baukosten anerkannt.

2. Der Eigentümer trägt die Kosten der Maßnahmen gemäß § 2 Nr.1.
3. Der Eigentümer erhält für die von ihm erbrachten im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen stehenden Leistungen einschließlich ihres Unternehmens- und Zeitaufwandes sowie für sonstige Aufwendungen von der Stadt keine Vergütung und keinen Aufwendungsersatz.
4. Die Stadt erstattet dem Eigentümer die tatsächlich entstandenen und im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung anerkannten Kosten der Maßnahmen gemäß § 2 Nr. 1 - unter Berücksichtigung der Vorteile aus Mehrwertsteuroptionen - in Höhe von maximal:

415.266,49 EUR

(brutto inkl. Nebenkosten)

(in Worten: vierhundertfünfzehntausendzweihundertsechundsechzig 49/100 Euro).

5. Die endgültige Ermittlung der Kosten (Kostenanerkennung) ist abhängig von der Anerkennung durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV). Die entsprechende Prüfung erfolgt in der Regel erst im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung und kann zur Kürzung der für das Vorhaben einzusetzenden bzw. eingesetzten Fördermittel führen. Ist dies der Fall, kann die Stadt vom Eigentümer eine der Kürzung entsprechende Rückzahlung der zuvor ausgezahlten Beträge verlangen. Prüfung und Feststellung durch das LBV können län-

gere Zeit, d.h. mehrere Jahre in Anspruch nehmen (beachte Auskunfts- und Aufbewahrungsfrist).

6. Die in der Kostenermittlung enthaltene Mehrwertsteuer wird nur dann als Kosten der Ordnungsmaßnahme anerkannt, wenn der Eigentümer einen Vorsteuerabzug gegenüber dem Finanzamt nicht geltend machen kann.

Der Eigentümer versichert, dass für die vereinbarten Leistungen die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 i. V. m. § 2 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) besteht.

7. Sollten sich die tatsächlichen Kosten der Maßnahme verringern, so verringert sich die entsprechende Kostenerstattung gemäß § 4 Nr. 4. Gleiches gilt für den Fall, dass der Eigentümer aus anderen Förderprogrammen Fördermittel erhält, die bei der vorläufigen Kostenermittlung bisher nicht berücksichtigt wurden.

§ 5 Zahlungsweise

1. Der Eigentümer hat für Zahlungen der Stadt ein Bausonderkonto bei einem Kreditinstitut zu benennen, über das er nur gemeinsam mit dem bauleitenden Architekten dem Vertragszweck entsprechend verfügen darf. Der Nachweis über die Eröffnung des Kontos ist durch eine entsprechende Bestätigung des Kreditinstituts zu erbringen und der Stadt vor Auszahlung der ersten Auszahlungsrates vorzulegen. Änderungen der Verfügungsberechtigung bedürfen der Zustimmung der Stadt. Die Auszahlung für jede Einzelmaßnahme erfolgt nach Maßnahmefortschritt (gemäß Bautenstandskontrolle und Festlegung im Bautenstandsprotokoll) bis zu 90 % des Gesamtbetrages. Die Auszahlung der restlichen 10 % bzw. des verbleibenden Restbetrages erfolgt nach Schlussrechnungsprüfung der jeweiligen Einzelmaßnahme durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Sanierungsträger und abschließender Bestätigung durch die Stadt.
2. Weitere Auszahlungsvoraussetzungen sind
 - 2.1 zur Abschlagszahlung:
 - a) Abschluss dieses Vertrages;
 - b) Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen;
 - c) Vorliegen der Bauherren-Haftpflichtversicherung;
 - d) Vorliegen der Kopie der Bauverträge inkl. Leistungsverzeichnis;
 - e) Nachweis der korrekten Vergabe nach VOB durch Vorlage der vollständigen Verdingungsunterlagen (Submission)
 - f) Nachweis über die Bezahlung der Leistungen (Kopie der Abschlags- / Schlussrechnungen; Kopie der Kontoauszüge, Zahlungsbelege etc.).
 - g) Nachweis zur Berurkundung der Änderung der Eigentumsrechte
 - 2.2 zur Schlussrechnung:

Vorlage der durch den Architekten/Bauherren geprüften Originalbelege als Abschlags-/Schlussrechnung und dem Nachweis der Bezahlung (Kopie Kontoauszüge, Zahlungsbelege etc. gemäß den in Anlage 1 bezeichneten Leistungen).

3. Nach Fertigstellung der vereinbarten Maßnahmen (einschließlich Abschlussprotokoll) sowie nach abschließender Feststellung der tatsächlichen Baukosten durch Prüfung der Schlussrechnungen durch die Stadt / DSK erfolgt die Ermittlung des vorläufigen Zuschusses und die Auszahlung des vorläufigen restlichen Zuschussbetrages. Die Stadt wird dem Eigentümer unter Beifügung der geprüften Abrechnung die Höhe der anerkannten erstattungsfähigen Kosten mitteilen.
4. Eine eventuelle Überzahlung wird der Eigentümer der Stadt innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstatten. Beruht eine Überzahlung auf bewusst unrichtigen Angaben des Eigentümers, ist der Betrag vom Tage der Auszahlung an mit 5 % über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, unabhängig von sonstigen Rechtsfolgen, zu verzinsen.
5. Bei Vertragsverstößen des Eigentümers, die nicht zur Kündigung gemäß § 13 führen, ist die Stadt unter Berücksichtigung der Schwere und Dauer der Verstöße berechtigt, die Auszahlung von Fördermitteln solange auszusetzen, bis der Eigentümer seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nachkommt.

§ 6 Verfahrensgrundsätze

1. Der Eigentümer verzichtet auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt".
2. Die aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen baurechtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt und sind vor Beginn der Bauarbeiten vom Eigentümer einzuholen (wie z. B. denkmalrechtliche Erlaubnis/Baugenehmigung etc.).
3. Der Eigentümer hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse und Weisungen der Stadt sowie alle in Bezug auf die Sanierung bestehenden Vorschriften zu beachten.
4. Die Fördermittel sind zweckgebunden; sie dürfen nur zur Durchführung der gemäß § 2 Nr. 1 vereinbarten Maßnahmen eingesetzt werden und weder abgetreten noch verpfändet werden. Die allgemeine Zweckbindungsfrist der eingesetzten Städtebaufördermittel beträgt 25 Jahre.
5. Der Eigentümer führt die ihm obliegenden Maßnahmen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im eigenen Namen durch.
6. Während der Durchführung hat der Eigentümer das Grundstück ordnungsgemäß zu sichern. Der Eigentümer hat vor Maßnahmebeginn eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschließen.
7. Der Eigentümer hat der Stadt spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme (Abnahme durch die Stadt / Datum im Abnahmeprotokoll) die tatsächlich entstandenen Kosten nachzuweisen und eine genaue Abrechnung vorzulegen. Um eine genaue Abrechnung vornehmen zu können, hat der Eigentümer nur Rechnungen vorzulegen, die bei der Durchführung der vereinbarten Ordnungsmaßnahme nach § 2 Nr. 1 entstanden sind.

Hierbei sind die als Anlage 2 beigefügten Vordrucke unter Beifügung der Originalrechnungen, die bei der Durchführung der vereinbarten Ordnungsmaßnahme nach § 2 Nr. 1 ent-

standen sind, zu verwenden. Auf den beigelegten Rechnungen muss sowohl die sachliche als auch die fachliche und rechnerische Richtigkeit durch den Bauherrn / das beauftragte Architektur-/Planungsbüro bescheinigt sein.

8. Der Eigentümer gestattet den Bediensteten des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV), der Stadt sowie deren Beauftragten den Zugang zum Grundstück zur Erfüllung ihrer Aufgaben aus diesem Vertrag. Das Hausrecht bleibt unberührt.
9. Der Eigentümer hat anzuzeigen, wenn:
 - er weitere Mittel für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält bzw. bereits erhalten hat,
 - sich sonstige, für die Durchführung dieses Vertrages maßgebliche Umstände ändern oder wegfallen,
 - ein Insolvenz- oder Vergleichsverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.
10. Die vereinbarten Bauleistungen sind nach der Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) auszuschreiben und zu vergeben. Die Nichtbeachtung der VOB sowie der "Allgemeinen Nebenbestimmungen zum Umsetzungsplan" (NBest-UPL) und zur „Projektförderung“ (ANBest-P) (Anlage 4 des Vertrages) wird zur Folge haben, dass bereits erhaltene Fördermittel ganz oder teilweise zurückgezahlt werden müssen.

Gemäß aktueller Änderung (vom 11.02.2009) der VV-LHO Brandenburg zum § 55 LHO Nr. 5.1 gilt die befristete Ausnahmeregelung, dass bis Ende 2010 Leistungen bis zu einem Nettoauftragswert bis 100.000 € freihändig vergeben werden können und bis 1.000.000 € beschränkt ausgeschrieben werden müssen.

§ 7

Abstimmung mit anderen Eigentümern

Der Eigentümer hat sich bei der Durchführung der Maßnahmen mit betroffenen Eigentümern im Sanierungsgebiet, insbesondere mit den Nachbarn, nachweislich abzustimmen. Über das Ergebnis der Abstimmung ist die Stadt Cottbus in Kenntnis zu setzen.

§ 8

Änderungen bei der Durchführung

1. Abweichungen von den in § 2 Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen, den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen, den zeitlichen und sonstigen Festsetzungen und Auflagen dieses Vertrages sind nur im begründeten Einzelfall (Witterungsunbilden oder unvorhergesehene Funde im unterirdischen Bauraum) zulässig. Die Vertragspartner werden den Vertrag – soweit erforderlich – vor Ausführung der Änderungen entsprechend anpassen.
2. Kostenüberschreitungen, die sich durch Maßnahmeänderungen aus § 2 Nr. 1 ergeben, erhöhen auch bei vorheriger Abstimmung nicht den Erstattungsbetrag.

§ 9
Nachbesserung

1. Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, die Ausführung nicht den mit diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen in § 2 entspricht oder die Festsetzungen und Auflagen dieses Vertrags nicht oder nicht vollständig berücksichtigt wurden, so kann die Stadt insoweit Durchführung, Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen.
2. Die Stadt ist unbeschadet ihres Kündigungsrechts berechtigt, die vertraglich vereinbarten Maßnahmen anstelle des Eigentümers fortzuführen oder durch einen Dritten fortführen zu lassen, wenn der Eigentümer die Maßnahmen schuldhaft und trotz Fristsetzung nicht zügig oder zweckmäßig durchführt.

§ 10
Bauverpflichtung des Eigentümers

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Ordnungsmaßnahme gemäß Plausibilitätsprüfung auszuführen.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, umgehend nach Beendigung der Ordnungsmaßnahme jedoch spätestens 12 Monate nach dem In-Kraft-Treten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen Carré“, mit der Neubebauung der Abrissfläche entsprechend den Vorgaben des genannten Bebauungsplanes zu beginnen.
Sollte durch den Eigentümer mit der Errichtung der Neubebauung nicht in der Satz 1 vereinbarten Zeit zur Fertigstellung des Vorhabens begonnen werden, ist die Baugrube nach Sicherung der verbleibenden stadttechnischen Leitungen fachgerecht zu verfüllen und die entsprechende Fläche in einer der innenstädtischen Lage angemessenen Art und Weise provisorisch zu befestigen und zu begrünen.

Die Sicherung der in Absatz 1 festgelegten Leistung erfolgt durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines anerkannten Kreditinstitutes, das der deutschen Bankenaufsicht unterliegt oder eines gleichwertigen Sicherungsinstrumentes in Höhe von 250.000,00 €. Die Bürgschaft ist spätestens bei Beginn der Abrissmaßnahmen zu übergeben. Sie wird durch die Stadt Cottbus ab Beginn der Bauarbeiten am Neubau freigegeben. Baubeginn liegt vor, wenn die Baustelle hochbaugerecht eingerichtet ist und Bauausführung nachhaltig begonnen wurde.

3. Soweit durch Umstände, welche der Eigentümer nicht zu vertreten hat, erforderliche behördliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden oder Verzögerungen im Bauablauf eintreten, wie z. B. Baueinstellungen aufgrund von Nachbarwidersprüchen, hat die Stadt die Fertigstellungsfrist angemessen zu verlängern.
4. Kommt der Eigentümer den vorstehenden Verpflichtungen und insbesondere den Nebenbestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung vom 14.01.10 und der denkmalrechtlichen Stellungnahme vom 21.12.09 nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann die Stadt, nachdem sie den Eigentümer ergebnislos unter Fristsetzung zur Einhaltung seiner Verpflichtungen schriftlich aufgefordert hat, den Vertrag kündigen und den dem Eigentümer für die

Durchführung der Ordnungsmaßnahme erstatteten Betrag, ab Auszahlung verzinst mit 5 % über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zurückfordern (§ 13 Abs.2).

§ 11

Weiterveräußerung

1. Bei einer Veräußerung des Grundstücks hat der Eigentümer die sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den Erwerber zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser etwaige Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet.
2. Durch den Eigentümer wird bereits jetzt angezeigt, dass eine Übertragung der Grundstücke an die Übernehmerin als ein Unternehmen der GEPRO Bau GmbH in Bearbeitung ist. Es ist beabsichtigt, dass die Übernehmerin die Ordnungsmaßnahme durchführt und abrechnet. Mit Eigentumsübertragung tritt die Übernehmerin an die Stelle des Eigentümers in diesen Vertrag ein.

Eigentümer und Übernehmer haften für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch.

Die Stadt Cottbus stimmt bereits mit Abschluss dieses Vertrages der Übertragung der Grundstücke an die Übernehmerin zu.

3. Der Eigentümer wird ferner dafür Sorge tragen, dass der jeweilige Eigentümer der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt des Blechen-Carré keinen Nachbarwiderspruch i. S. des § 10 Abs.3 dieses Vertrages gegen die in diesem Vertrag geregelte Baumaßnahme einlegt.

§ 12

Auskunfts- und Aufbewahrungsfrist

1. Der Eigentümer wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung dieses Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Leistungen und Einsicht in die Unterlagen geben. Bis 5 Jahre nach Auszahlung des Erstattungsbetrages ist der Eigentümer gegenüber dem LBV, der Stadt und ihren Beauftragten über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diesen Vertrag von Bedeutung sind.
2. Der Eigentümer gestattet dem LBV, der Stadt und dem Landesrechnungshof, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und der damit verbundenen Auflagen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, sämtliche Unterlagen, die mit den vereinbarten Leistungen im Zusammenhang stehen, insbesondere die Rechnungsunterlagen mindestens 5 Jahre (beachte § 4 Abs. 5) nach Auszahlung des Erstattungsbetrages aufzubewahren.

§ 13

Kündigung

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

- a) die zügige und zweckmäßige Durchführung der Ordnungsmaßnahme durch den Eigentümer nicht mehr gewährleistet ist;
 - b) der Eigentümer das Grundstück oder Grundstücksteile ohne Einvernehmen mit der Stadt veräußert;
 - c) die Stadt die Absicht aufgibt, die Sanierung "Modellstadt Cottbus-Innenstadt" durchzuführen;
 - d) ein Vertragspartner gegen eine in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung trotz schriftlicher Abmahnung verstößt;
 - e) die Fördermittel durch den Fördermittelgeber versagt werden.
2. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann er verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen für die Ordnungsmaßnahme erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstehenden Vorteile sind anzurechnen.

§ 14

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB

1. Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass die Stadt gemäß § 154 Abs. 1 BauGB für die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen Ausgleichsbetrag in Geld zu erheben hat, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Wertes des Grundstückes entspricht.
2. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Wertes des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich aus dem Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.
3. Die Ausgleichsbetragszahlung ist für alle Flächen gemäß § 1 dieses Vertrages bereits durch eine Vereinbarung des Eigentümers und der Stadt Cottbus geregelt. Die Stadt Cottbus und der Eigentümer haben mit Urkunde Nr. 2128 der Urkundenrolle 2010 vom 07.10.2010 die Teilfläche F 5 mit den Teilflächen F 1 bis F 4 (Anlage 8) getauscht. Die Flächenbilanz ist ausgeglichen, daher ist kein weiterer Ausgleichsbetrag zu entrichten.

§ 15

Sanierungsträger

1. Die Stadt Cottbus hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischen Sanierungsträger beauftragt.

Dem treuhänderischen Sanierungsträger obliegt im Rahmen der zwischen ihm und der Stadt geschlossenen Verträge auch die Überwachung der Durchführung der dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen.

Der Eigentümer hat sich in allen die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen zunächst mit der DSK ins Benehmen zu setzen.

2. Die Stadt ist berechtigt, die DSK im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen, soweit dies nicht schon ausdrücklich in diesem Vertrag geschieht.

§ 16

Abschluss der Ordnungsmaßnahme

Für die Realisierung der Ordnungsmaßnahme hat die Stadt Cottbus im Haushaltsjahr 2010 Fördermittel gemäß § 4 des Vertrages bereitgestellt. Können die seitens der Stadt dafür vorgehaltenen Mittel nicht fristgemäß verwendet werden, sind gemäß § 49a Abs. 3 und 4 VwVfG Bbg für nicht fristgerechte Mittelverwendungen Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB an das Land abzuführen.

Der Eigentümer trägt die Verzugszinsen, wenn er die Fördermittel (90 % des Förderbetrages) nicht fristgerecht bis zum Fertigstellungstermin 30.04.2011 verwendet und gemäß § 6 Pkt. 7 des Vertrages abrechnet.

Sofern der Stadt Cottbus auf Grundlage dieses Vertrages für den Zeitraum bis zum 30.04.2011 Verzugszinsen entstehen, werden diese durch die Stadt getragen.

§ 17

Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft sofern zu diesem Zeitpunkt die selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß §10 Abs. 2 übergeben wurde, andernfalls wird er mit Übergabe der Bankbürgschaft wirksam.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende wirksame Vereinbarungen zu ersetzen.
3. Nebenabreden, Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Cottbus.

§ 18
Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer, die Stadt und die DSK erhalten je eine Ausfertigung.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Frank Szymanski
Oberbürgermeister

.....
Andreas Haas / Eigentümer

(Siegel)

.....
Andreas Lübcke / Eigentümer

.....
René Becker / Eigentümer

.....
Ort, Datum

.....
Andreas Haas / Übernehmerin

.....
Andreas Lübcke / Übernehmerin

.....
René Becker / Übernehmerin

Anlagen