

Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. §§ 11, 177 BauGB

Zwischen der Stadt Wadern,
vertreten durch den Bürgermeister Jochen Kuttler, Marktplatz 13 in 66687 Wadern

-nachfolgend „Stadt“ genannt-

und

.....
Vorname und Name des Eigentümers / der Eigentümer, Straße Hausnr., PLZ Wohnort

-nachfolgend „Eigentümer“ genannt-

wird folgende Modernisierungsvereinbarung-/ Instandsetzungsvereinbarung
i. S. v. §§ 11, 177 BauGB abgeschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers / der Eigentümer

Straße u. Hausnr.:

Gemarkung: Flur: Flurstücksnr.:

Grundbuch: Blattnr.:

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

im Stadtteil

-nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt-.

Nach dem Sanierungsrahmenplan ist das aufstehende Gebäude modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig. Das Gebäude weist nach seiner inneren und/oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missestände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Im Steuerrecht bestehen Vorschriften zur indirekten Förderung von Sanierungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Erleichterungen bei der Einkommensteuer nach Maßgabe der §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) i.V.m. den Bescheinigungsrichtlinien des Saarlandes vom 02. Februar 2017, die mit Rechtswirkung ab 01. April 2017 in Kraft getreten sind (Amtsblatt des Saarlandes Teil 1 S. 212 vom 16. Februar 2017).

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Eigentümer wird durch diesen Vertrag verpflichtet, an dem Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend der beigefügten Maßnahmenbeschreibung durchzuführen.

§ 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind:

- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage),
- Ggf. Bauentwurf mit Leistungsverzeichnis (Anlage),
- Kostenschätzung und oder Angebotszusammenstellung der berücksichtigungsfähigen Kosten (Anlage)
- Merkblatt „Sanierung lohnt sich, Merkblatt für Eigentümer“

§ 3 Kostentragung

Der Eigentümer trägt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in voller Höhe. Es werden keine Zuschüsse durch die Stadt gewährt.

Die Stadt wird jedoch nach vertragsgerechtem Abschluss der Maßnahme eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausstellen mit dem Inhalt, dass es sich um eine Maßnahme nach § 177 BauGB handelt (siehe § 7).

§ 4 Durchführung

Der Eigentümer versichert, dass er vor Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht begonnen hat. Er hat u. a. zur Kenntnis genommen, dass das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abstellen.

Der Eigentümer versichert, dass er rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung, einholen wird.

Ein Baubeginn ohne die ggf. erforderlichen Genehmigungen kann zur Verwirkung der Ausstellung einer Bescheinigung führen. Auf § 8 dieser Vereinbarung wird verwiesen.

Werden ggf. erforderliche Genehmigungen versagt oder ergibt sich vor Baubeginn, dass die vertraglich vorgesehene Gesamtmaßnahme objektiv nicht durchgeführt werden kann, haben die Vertragspartner das Recht, von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung nach Maßgabe des § 8 dieser Vereinbarung zurückzutreten.

Mit der Durchführung der in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zu beenden. Die Stadt kann die Frist in begründeten Einzelfällen verlängern. Werden die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt, so ist der erste Bauabschnitt innerhalb von drei Jahren abzuschließen. Die Gesamtmaßnahme ist innerhalb von fünf Jahren durchzuführen.

§ 5 Beendigung der Maßnahme und Auskunfts- und Anzeigepflicht

Der Eigentümer wird die Stadt über die Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.

Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer der Stadt unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah eine Schlussabrechnung vorzulegen. Der Eigentümer hat hierzu die Erklärungen gemäß Anlage 1 und 2 dieser Vereinbarung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung vor Ort zu überprüfen.

Stellt die Stadt fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt hat, so kann die Stadt insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen.

Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 8 dieser Vereinbarung entsprechend.

Innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung der Maßnahmen / Teilmaßnahmen hat der Eigentümer über die Kosten Rechnung zu legen.

Der Eigentümer hat die Maßnahme zu dokumentieren, z.B. über Bildmaterial des Objektes vor Beginn und nach Abschluss der Maßnahme.

§ 6 Änderungen

Änderungen gegenüber den in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt und zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit einer Anpassung der Vereinbarung.

§ 7 Ausstellung der Bescheinigung

Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des §177 BauGB (§ 7h Abs. 1 Satz 1 EStG) und anderen Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7 h Absatz 1 Satz 2 EStG), sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung, erfolgt eine Schlussabrechnung auf schriftlichen Antrag des Eigentümers entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.

Der Eigentümer hat anzugeben, ob er Zuschüsse (aus Städtebaufördermitteln oder anderen Förderprogrammen) erhalten hat.

Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.

Aus diesem Vertrag kann nicht abgeleitet werden, dass die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht vollumfänglich anerkannt werden. Steuerrechtlich bescheinigungsfähig sind nur die tatsächlichen Aufwendungen.

§ 8 Rechtsfolgen bei Rücktritt und bei Kündigung der Vereinbarung

Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung der Vereinbarung oder macht bewusst unrichtige Angaben, ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so wird keine Bescheinigung nach Maßgabe des § 7 dieser Vereinbarung ausgestellt.

§ 9 Fotoaufnahmen

Der Eigentümer erteilt hiermit seine unwiderrufliche Zustimmung, dass die Stadt jederzeit das Modernisierung-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 10 Nebenabreden – Vertragsänderungen

Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

§ 11 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln diese im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

§ 13 Eigentümerwechsel

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

§ 14 Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist deshalb die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig.

Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Stadt zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.

Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes und der Bescheinigungsrichtlinien.

§ 15 Rechtsgrundlagen und Haftungsausschluss

Die Bescheinigungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der Bescheinigungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung ausgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind Bestandteil der Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Eigentümer.

Ansprüche, insbesondere bei Änderung der bezeichneten Rechtsgrundlagen, können gegenüber der Stadt Wadern nicht geltend gemacht werden. Der Eigentümer erkennt ausdrücklich und unwiderruflich diesen Haftungsausschluss an bzw. verzichtet im Falle einer evtl. Anspruchsberechtigung auf deren Geltendmachung oder Durchsetzung.

§ 16 Hinweise

Nach Tz 1.2 der Bescheinigungsrichtlinien umfasst das Bescheinigungsverfahren nach R 7h Absatz 4 der Einkommensteuer-Richtlinien die Prüfung,

- ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegen ist,
- ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes durchgeführt worden sind,
- in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
- inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder als Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

§ 17 Ausfertigungen des Vertrages

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Die Stadt und der Eigentümer erhalten je eine Ausfertigung.

Wadern,

.....
Jochen Kuttler,
Bürgermeister der Stadt Wadern

.....
Eigentümer

**Anlage 1
zur Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/
Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. §§ 11, 177**

Erklärung des Eigentümers zum Abschluss der Baumaßnahmen

Eigentümer

.....
Vorname und Name des Eigentümers / der Eigentümer, Straße Hausnr., PLZ Wohnort

Grundstück der Baumaßnahme

Straße u. Hausnr.:

Hiermit bestätige ich / bestätigen wir, dass die Maßnahmen gemäß der Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. §§ 11, 177 BauGB vom ordnungsgemäß durchgeführt wurden.

Mit den Maßnahmen wurde nach Abschluss der vorgenannten Vereinbarungen begonnen.

Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgte bis zum

Folgende Zuschüsse / Fördermittel anderer Stellen wurden in Anspruch genommen:

- keine
- Wohnungsbaufördermittel in Höhe von €
- KfW-Mittel in Höhe von €
- sonstige Zuschüsse / Fördermittel in Höhe von €

Bitte die jeweiligen Bewilligungsbescheide in Kopie beifügen.

Wadern,

.....
Unterschrift des Eigentümers / der Eigentümer

Erforderliche Anlagen:

- Abrechnungszusammenstellung incl. aller Rechnungen im Original
- Ggf. Bewilligungsbescheide für Zuschüsse oder Fördermittel anderer Stellen

**Anlage 2
zur Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/
Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. §§ 11, 177**

Erklärung des Architekten zum Abschluss der Baumaßnahmen

Eigentümer

.....
Vorname und Name des Eigentümers / der Eigentümer, Straße Hausnr., PLZ Wohnort

Grundstück der Baumaßnahme

Straße u. Hausnr.:

Architekt*in

.....
Vorname und Name, Straße Hausnr., PLZ Wohnort und ggf. Bürostempel

**Hiermit bestätige ich im Hinblick auf die eingereichten Rechnungen und Belege Dritter,
dass:**

- sämtliche Arbeiten sach- und fachgerecht ausgeführt sind,
- sämtliche ausgeführten Arbeiten den in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Maßnahmen entsprechen
- sich sämtliche Rechnungen und Belege auf das oben genannte Modernisierungsvorhaben beziehen.

Wadern,

.....
Unterschrift Architekt*in / Stempel