

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

Zwischen der Gemeinde Nohfelden,

vertreten durch Bürgermeister Andreas Veit, Gemeinde Nohfelden, An der Burg in 66625 Nohfelden,

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und

Name: _____

Adresse: _____

-nachfolgend „Eigentümer“ genannt

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

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in
Straße/Platz:

Gemarkung: _____ Flur: _____ Flurstücks-Nr(n): _____

Grundbuch: _____ Band: _____ Blatt: _____

liegt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet _____
im Ortsteil _____.

-nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt



GEMEINDE
NOHFELDEN

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig ausgewiesen. Das Gebäude weist nach seiner inneren und/oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände 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 Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG* bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. (* Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

§ 1

Vertragsgegenstand

Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o.g. Grundstück die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 2

Grundlagen

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

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage),
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage)
- Ggf. Bauentwurf mit Leistungsverzeichnis (Anlage),
- Kostenschätzung entsprechend Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten (Anlage),
- Protokoll des Beraters/Sanierungsstelle o.ä. (Anlage)
- Sonstiges _____

§ 3

Kostentragung

- 1) Der Eigentümer trägt nach Maßgabe des § 177 BauGB die Kosten der Modernisierung/Instandsetzung in Höhe von _____ Euro. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs-/Instandsetzungskosten in Höhe von _____ Euro. Dieser Betrag ist vorläufig festgesetzt.
- 2) Die vom Eigentümer zu tragenden Kosten werden nach der Durchführung der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie nach Vorlage der durch die Gemeinde **zu überprüfenden Schlussabrechnung endgültig festgesetzt** und werden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 3) Grundlage bildet eine Kostenerstattungsbeitragsberechnung in der die Erträge, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können, berücksichtigt werden.
- 4) Die Gemeinde beteiligt sich **nicht** an den berücksichtigungsfähigen Modernisierung-/Instandsetzungskosten. Der Eigentümer erklärt ausdrücklich und unwiderruflich den Verzicht auf einen evtl. Anspruch einer Kostenerstattungsbeitragsverpflichtung i. S. d. § 177 BauGB.
- 5) Der Eigentümer versichert, dass er von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, beanspruchen kann.*

(* Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

§ 4 Durchführung

- 1) Der Eigentümer versichert, dass er vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung 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 Modernisierungsvereinbarung abstellen.
- 2) Der Eigentümer versichert, dass er rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einholen wird.
- 3) Ein Baubeginn ohne die ggf. erforderlichen Genehmigungen kann zur Verwirkung der Ausstellung einer Bescheinigung führen. Auf § 6 dieser Vereinbarung wird verwiesen.
- 4) 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 § 6 dieser Vereinbarung zurückzutreten.
- 5) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Gemeinde oder deren Beauftragte durchzuführen; die Vorgaben der ENEV sollten eingehalten werden, Abweichungen sind zu begründen. Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sollen beachtet werden.
- 6) 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 2 Jahren zu beenden. Die Gemeinde kann die Frist in begründeten Einzelfällen angemessen verlängern.
- 7) Änderungen gegenüber den in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde und zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit eine Anpassung der Vereinbarung.
- 8) Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah eine Schlussabrechnung nach Maßgabe des § 5 dieser Vereinbarung vorzulegen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt die Gemeinde fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt hat, so kann die Gemeinde insofern die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen.

Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 6 dieser Vereinbarung entsprechend.

§ 5

Ausstellung der Bescheinigung

- 1) 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.
- 2) Der Eigentümer hat anzugeben, ob er Zuschüsse, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungs-mitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden, erhalten hat. Sanierungsförderungs-mittel sind Mittel des Bundes, der Länder, der Gemeinden oder der Gemeindeverbände, die zur Förderung der Entwicklung oder Sanierung bestimmt sind (§§ 164a und 164b des Baugesetzbuches). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen sollen ebenfalls angegeben werden. Städtebaufördermit-tel sind nachrangig einzusetzen.
- 3) Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung ent-sprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 4) Aus diesem Vertrag kann nicht abgeleitet werden, dass die einzelnen Modernisierungs- und Instand-setzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht vollumfänglich anerkannt werden. Steuerrechtlich bescheinigungsfähig sind nur die tatsächlichen Aufwendungen.

§ 6

Rechtsfolgen bei Rücktritt und bei Kündigung der Vereinbarung

- 1) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung der Vereinbarung, ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 2) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so wird keine Be-scheinigung nach Maßgabe des § 5 dieser Vereinbarung ausgestellt.
- 3) Eine fristlose Kündigung der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ist aufgrund von Um-ständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, möglich. In diesem Fall kann der Eigentümer ver-langen, dass die Gemeinde ihm eine Bescheinigung nach Maßgabe des § 5 dieses Vertrages ausstellt, soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt und für sich genommen bescheinigungsfähig sind.

§ 7

Fotoaufnahmen

Der Eigentümer erteilt hiermit seine unwiderrufliche Zustimmung, dass die Gemeinde jederzeit das Moder-nisierung-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentations-zwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 8

Nebenabreden – Vertragsänderungen

1. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
2. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

§ 9

Salvatorische Klausel und Haftungsausschluss

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.

§ 10

Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

1. 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.
2. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Gemeinde zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.
3. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes und der Bescheinigungsrichtlinien.

§ 11

Rechtsgrundlagen

1. 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 Gemeinde und dem Eigentümer.
2. Ansprüche, insbesondere bei Änderung der bezeichneten Rechtsgrundlagen, können gegenüber der Gemeinde 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.

§ 12

Hinweise

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

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist,
2. 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,
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,

4. 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.

§ 13

Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer und die Gemeinde erhalten je eine Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Ersatz bei der Gemeinde.

Nohfelden, den __. __. ____

Nohfelden, den __. __. ____

(Unterschrift Eigentümer)

Andreas Veit, Bürgermeister