

Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen

Zwischen der Gemeinde.....
vertreten durch.....

-nachfolgend „Gemeinde“ genannt-

und

.....

(Name, Adresse)

-nachfolgend „Eigentümer“ genannt-

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers/der Eigentümerin in

Straße/Platz:.....

Gemarkung.....Flurst.Nr.....

Grundbuch.....Band.....Blatt.....

Liegt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern.....“

in der Ortsgemeinde.....

-nachfolgend „**Sanierungsgebiet**“ genannt.

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung ist das aufstehende Gebäude als modernisierungs- und 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 Landes Rheinland-Pfalz gemäß der gemeinsamen Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016, die mit Rechtswirkung ab 01. März 2016 in Kraft getreten sind (Ministerialblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz Nr. 3 vom 31.03.2016, S. 96 ff.).

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

§ 1

Vertragsgegenstand

Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o.g. Grundstück die in der vorliegenden Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, unter Berücksichtigung der Rahmenplanung der Gemeinde und des in der Anlage zu dieser Vereinbarung beigefügten sog. Negativkataloges. Dieser Negativkatalog ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

§ 2

Grundlagen

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

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage),
- Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage),
- Ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis (Anlage),
- Kostenschätzung entsprechend Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten (Anlage)
- Stellungnahme des Sanierungsberaters (Anlage),
- Rahmenplan der Gemeinde (Anlage),
- Negativkatalog „Nicht bescheinigungsfähige Maßnahmen“ (Anlage).

§ 3

Kostentragung

- 1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von€ (vorläufig). Weiterhin trägt der Eigentümer die Kosten für die notwendige Inanspruchnahme des beauftragten Sanierungsberaters. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs-/Instandsetzungskosten in Höhe vonEuro. Dieser Betrag wird vorläufig festgesetzt.

- 2) Nach der Durchführung der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen werden die im Kalenderjahr durch den Eigentümer vorgelegte Abrechnung incl. Rechnungen vom Sanierungsberater auf der Grundlage der Maßnahmenbeschreibung (Anlage), dem Rahmenplan der Gemeinde (Anlage) und dem Negativkatalog (Anlage) überprüft. Weiterhin wird auch die vertragsgemäße Ausführung der Modernisierung-/Instandsetzungsmaßnahmen vor Ort vom Sanierungsberater kontrolliert.
Der Sanierungsberater bestätigt der Gemeinde, dass die Durchführung der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vertragsgemäß erfolgt sind und die vorgelegten Rechnungen den vertragsgemäßen Ausführungen entsprechen. Der Sanierungsberater ermittelt die entsprechenden Kosten.
Die Bestätigung des Sanierungsberaters wird zum Bestandteil dieser Vereinbarung.
Die Gemeinde erteilt danach die notwendige Bescheinigung für das zuständige Finanzamt, gemäß § 7h EStG und nach den v.g. Bescheinigungsrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz. Diese wird zum Bestandteil dieser Vereinbarung.
Die Gemeinde erhebt keine Gebühren für die Ausstellung der notwendigen Bescheinigung.
Die Kosten für die Aufwendungen des Sanierungsberaters trägt der Eigentümer.
- 3) Die Gemeinde beteiligt sich **nicht** an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten. Der Eigentümer erklärt ausdrücklich und unwiderruflich den Verzicht auf einen evtl. Anspruch einer Kostenerstattungsverpflichtung im Sinne des § 177 BauGB.
- 4) Der Eigentümer verpflichtet sich, dass er die Höhe von gewährten Zuschüssen von anderer Seite, die der Finanzierung der unter Absatz 1 genannten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, wahrheitsgemäß unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Sanierungsberater mitteilen wird. Diese Zuschüsse müssen bei den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten in Abzug gebracht werden.

§ 4

Durchführung

- 1) Der Eigentümer versichert, dass er vor Abschluss dieser Vereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht begonnen hat. Er hat unter anderem zur Kenntnis genommen, dass das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung 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, vor der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nach Maßgabe des § 6 dieser Vereinbarung zurückzutreten.
- 5) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit dem Sanierungsberater durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben einzuhalten. Der Negativkatalog (Anlage) ist zu beachten.
- 6) Mit der Durchführung der in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss dieser 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 einer Anpassung der Vereinbarung in Schriftform.
- 8) Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer dem Sanierungsberater und der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Dem Sanierungsberater sind die entsprechenden Originalschlussrechnungen, nach Gewerken geordnet, sowie Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum etc. auf der Grundlage eines Vordruckes (Anlage 1 zur Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des EStG) zur Überprüfung zeitnah vorzulegen. Der Sanierungsberater ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt der Sanierungsberater fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt hat, so kann die Gemeinde insoweit 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 (§ 7h Abs. 1 Satz 2 EStG) sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung durch den Sanierungsberater erfolgt eine Abrechnung auf schriftlichen Antrag des Eigentümers beziehungsweise einem wirksam Bevollmächtigten entsprechend der Bestimmungen der v.g. Bescheinigungsrichtlinie vom 18.02.2016.

- 2) Der Eigentümer hat anzugeben, ob Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln des Bundes, der Länder, der Gemeinden oder der Gemeindeverbände bewilligt wurden.
- 3) Die Erteilung der Bescheinigung durch die Gemeinde erfolgt unverzüglich nach der Prüfung der vorgelegten Rechnungen und der vertragsmäßig ausgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie nach Feststellung der vertragsgemäßen Kosten (gemäß § 3 dieser Vereinbarung) durch den Sanierungsberater, entsprechend der Bestimmungen der v.g. Bescheinigungsrichtlinie.
- 4) Die Gemeinde erhebt für ihre Amtshandlungen zur Erteilung der Bescheinigung keine Kosten (Gebühren). Der Eigentümer erstattet dem beauftragten Sanierungsberater die ihm in Rechnung gestellten Kosten.

§ 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 Bescheinigung nach Maßgabe des § 5 dieser Vereinbarung ausgestellt.
- 3) Eine fristlose Kündigung der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung ist aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, möglich. In diesem Fall kann der Eigentümer verlangen, dass die Gemeinde ihm eine Bescheinigung nach Maßgabe des § 5 dieser Vereinbarung ausstellt, soweit die vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt und für sich bescheinigungsfähig sind.

§ 7

Fotoaufnahmen

Der Eigentümer erteilt hiermit seine unwiderrufliche Zustimmung, dass der beauftragte Sanierungsberater und die Gemeinde jederzeit das Modernisierungs-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken 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 dieser Vereinbarung nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10

Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

- 1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass diese Vereinbarung 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 v.g. Bescheinigungsrichtlinien.

§ 11

Rechtsgrundlagen

- 1) Die Bescheinigungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der Bescheinigungsrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz gemäß der gemeinsamen Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 18.02.2016, die mit Rechtswirkung ab 01. März 2016 in Kraft getreten sind (Ministerialblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz Nr. 3 vom 31.03.2016, S. 96 ff.) in der jeweils gültigen Fassung ausgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind Bestandteil der Vereinbarung 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 v.g. Bescheinigungsrichtlinien Rheinland-Pfalz umfasst das Bescheinigungsverfahren nach R 7h Absatz 4 EStR (Einkommensteuer-Richtlinien) die Prüfung,

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist (Tz. 2 und 4 der v.g. Bescheinigungsrichtlinien),
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 2 EStG durchgeführt worden sind (Tz 3 der v.g. Bescheinigungsrichtlinien),
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 2 erfüllen, angefallen sind (Tz 5 der v.g. Bescheinigungsrichtlinien),

Die Bescheinigung der Gemeinde ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Das zuständige Finanzamt prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten (gemäß Ziffer 1.2 der Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des EStG vom 18.02.2016).

Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der Steuervergünstigung kann nur das zuständige Finanzamt geben (gemäß Ziffer 1.2 der v.g. Bescheinigungsrichtlinie).

§ 13

Ausfertigung des Vertrages

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

....., den

(Unterschrift Eigentümer)

....., den

(DS)

(Unterschrift Ortsbürgermeister/in)