# Vereinbarung
# über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB bzw. von Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines erhaltenswerten Gebäudes in Stadterneuerungsgebieten gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommensteuergesetz

Zwischen
der Gemeinde Waldbüttelbrunn,
Lindenstraße 3, 97297 Waldbüttelbrunn
- nachfolgend „Gemeinde" genannt –
vertreten durch den Ersten Bürgermeister der Gemeinde Waldbüttelbrunn
und
**dem Eigentümer**

Anrede (Frau / Herr) ……

Name: ……

Vorname: ……

Straße, Hausnummer: ……

Postleitzahl, Ort: ……

Telefon: ……

E-Mail: ……

wird folgende Vereinbarung getroffen:

## § 1 Gegenstand der Vereinbarung

Gemarkung: …… Flurnummer: ……

Straße, Hausnummer: ……..

Postleitzahl, Ort: ……..

**Sanierungsgebiet**

□ Ortskern Waldbüttelbrunn □ sonstiges

Das Gebäude des o. g. Grundstücks

□ weist Missstände und Mängel gemäß § 177 BauGB auf

□ ist wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert (ortsbildprägendes Gebäude).

## § 2 Ziel der Gebäudemodernisierung

(1) Der Eigentümer plant, Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, ausschließlich die in Anlage 1 bzw. in den eindeutig bezeichneten Vertragsunterlagen konkret aufgeführten Baumaßnahmen an dem unter § 1 bezeichneten Gebäude durchzuführen. Nur diese vor Maßnahmenbeginn rechtsverbindlich vereinbarten Maßnahmen können Gegenstand einer späteren Bescheinigung sein.

(3) Als wesentliche Vertragsbestandteile gelten ausschließlich die nachfolgend aufgeführten und bei Vertragsabschluss beigefügten bzw. ausdrücklich als nicht erforderlich gekennzeichneten Unterlagen:

1. Anlage 1: verbindliche Aufstellung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2. Antrag des Eigentümers sowie die eindeutig bezeichneten Planunterlagen und Baubeschreibungen
3. Broschüre „Ratgeber für Eigentümer im Sanierungsgebiet“, soweit beigefügt

## § 3 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen, soweit für das Vorhaben erforderlich und bei Vertragsabschluss beigefügt, insbesondere folgende Unterlagen zugrunde:

1. **Lageplan mit Kennzeichnung des zur steuerlichen Abschreibung vorgesehenen Vorhabens (Gebäudes)**
2. **amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch**

3. **bei Vertretung Vollmacht des Eigentümers/der Eigentümerin**
4. **Liste der baulichen Missstände und Mängel**
5. **Leistungsverzeichnis bzw. Leistungsbeschreibung**
6. **ggf. Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit**
7. **Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)**
8. **vorläufiger Finanzierungsplan**
9. **Fotodokumentation "Bestand"**
10. **Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten**
11. **erforderliche Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung)**
12. **Bestandspläne**
13. **Pläne mit Eintragungen zu den geplanten Maßnahmen**

Die tatsächlich beigefügten und von den Vertragsparteien eindeutig bezeichneten Unterlagen sind Bestandteile dieser Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung. Nicht beigefügte oder nicht erforderliche Unterlagen werden in einem Anlagenverzeichnis entsprechend gekennzeichnet.

## § 4 Durchführung

(1) Der Eigentümer versichert, dass mit den in Anlage 1 bezeichneten Baumaßnahmen noch nicht begonnen wurde. Bereits veranlasste Planungs-, Untersuchungs- oder Sicherungsleistungen sind der Gemeinde vor Vertragsabschluss vollständig offenzulegen.

(2) Mit Maßnahmen, für die eine Bescheinigung nach §§ 7h, 10f oder 11a EStG beantragt werden soll, darf erst nach rechtsverbindlichem Abschluss dieser Vereinbarung begonnen werden. Erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, eine Baugenehmigung oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis, bleiben hiervon unberührt und müssen vor Ausführung vorliegen.

(3) Außengestaltungsmaßnahmen und gestalterisch bedeutsame Details sind vor ihrer Ausführung mit der Gemeinde oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen. Vorgaben aus Genehmigungen, Satzungen und den Sanierungszielen sind einzuhalten.

(4) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bestehende Gebäude- und Feuerversicherungen nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung an eingetretene Wertsteigerungen entsprechend anzupassen.

(5) Die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieser Vereinbarung zu beenden. Bei einer vom Eigentümer oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Verzögerung kann die Frist auf schriftlichen, vor Fristablauf gestellten und begründeten Antrag durch schriftliche Vereinbarung angemessen verlängert werden.

(6) Beabsichtigt der Eigentümer, von den vereinbarten Maßnahmen abzuweichen oder zusätzliche Maßnahmen auszuführen, sind diese vor Beauftragung und Ausführung schriftlich mit der Gemeinde abzustimmen und durch einen von

beiden Vertragsparteien unterzeichneten Nachtrag festzulegen. Eine nachträgliche Aufnahme bereits begonnener oder abgeschlossener Maßnahmen ist ausgeschlossen und begründet keinen Anspruch auf Bescheinigung.

(7) Der Eigentümer hat der Gemeinde die vertragsgemäße Durchführung innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Maßnahmen schriftlich anzuzeigen. Vorzulegen sind insbesondere eine nach Gewerken geordnete Kostenaufstellung, prüffähige Rechnungen und Zahlungsnachweise, eine Gegenüberstellung der vereinbarten und tatsächlich ausgeführten Maßnahmen, eine Fotodokumentation sowie Nachweise über öffentliche Zuschüsse. Die Gemeinde ist berechtigt, die Durchführung vor Ort zu überprüfen und ergänzende Nachweise anzufordern.

(8) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

(9) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Gemeinde während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.

(10) Der Eigentümer und die von ihm beauftragten Dritten werden sämtliche Festsetzungen, Bedingungen und Auflagen der Genehmigung beachten und einhalten.

(11) Der Eigentümer verpflichtet sich, die vertragsgegenständlichen Maßnahmen in Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzuführen.

## § 5 Kosten

(1) Der Eigentümer trägt die Kosten der vertragsgegenständlichen Maßnahmen.

(2) Die Gesamtkosten der Maßnahmen (unter Abzug eigener bzw. unentgeltlicher Arbeitsleistungen) werden auf …….€ veranschlagt.

## § 6 Bescheinigungen nach §§ 7h, 10f und 11a EstG

(1) Der Eigentümer wird die Bescheinigung nach Abschluss der Maßnahme unter Verwendung des diesbezüglichen Antragsformulars und unter Beachtung der in der Informationsbroschüre "Ratgeber für Eigentümer im Sanierungsgebiet – steuerliche Abschreibungen und kommunales Förderprogramm" festgelegten Bedingungen beantragen. Dem Antrag sind sämtliche Originalrechnungen, geordnet nach Gewerken oder Firmen, zusammen mit einer Kostenaufstellung beizufügen.

Die Kostenübersicht muss aufzeigen, dass ausschließlich bescheinigungsfähige Kosten beinhaltet sind und ist zusätzlich in digitaler Form (als bearbeitbare Excel-Tabelle) einzureichen. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln anzugeben.
Das Bescheinigungsverfahren, insbesondere die Erteilung der Bescheinigung zur Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen, richtet sich nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sowie der in Bayern jeweils geltenden Bescheinigungsrichtlinie.

(2) Das Bescheinigungsverfahren, insbesondere die Erteilung der Bescheinigung zur Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für die Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, richtet sich nach den jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinien des Landes Bayern zur Anwendung des §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG).

(3) Die nach den geltenden kostenrechtlichen Vorschriften gebührenpflichtige Bescheinigung enthält, soweit einschlägig, die Bestätigung über die
- Lage des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB und / oder anderer Maßnahmen im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EStG,
- Höhe der nach der jeweils geltenden Bescheinigungsrichtlinie bescheinigungsfähigen und ordnungsgemäß nachgewiesenen Aufwendungen,
- Höhe sämtlicher zu berücksichtigender Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln.

(4) Die Bescheinigung setzt voraus, dass die vereinbarten Maßnahmen vertragsgemäß durchgeführt, die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und Nebenbestimmungen erforderlicher Genehmigungen eingehalten und die notwendigen Nachweise vollständig vorgelegt wurden und die Auflagen der notwendigen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung) eingehalten wurden, nach den genehmigten Plänen gebaut wurde und die Bestimmungen dieses Vertrags eingehalten wurden.

(5) Bescheinigt werden ausschließlich die nach den jeweils geltenden Bescheinigungsrichtlinien bescheinigungsfähigen, dem Vertragsobjekt nachvollziehbar zugeordneten und durch prüffähige Rechnungen sowie erforderlichenfalls Zahlungsnachweise belegten Aufwendungen.

(6) Nicht bescheinigt werden insbesondere nicht vereinbarte Maßnahmen, Eigenleistungen oder unentgeltliche Arbeitsleistungen sowie Aufwendungen für Luxusmodernisierungen oder sonstige nach den geltenden Richtlinien nicht bescheinigungsfähige Leistungen.

(7) Die Bescheinigung begründet keinen Anspruch auf steuerliche Berücksichtigung. Die Finanzbehörden prüfen die steuerrechtlichen Voraussetzungen eigenständig, insbesondere die persönliche Anspruchsberechtigung, die Zuordnung der Aufwendungen und den maßgeblichen Veranlagungszeitraum.

## § 7 Haftung

Die Gemeinde Waldbüttelbrunn führt keine steuerliche, rechtliche, finanzielle oder technische Beratung durch und übernimmt keine Gewähr dafür, ob und in welcher Höhe Finanzbehörden Aufwendungen steuerlich anerkennen oder Fördermittel bewilligt werden. Die Haftung der Gemeinde richtet sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften.

## § 8 Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Der Eigentümer verpflichtet sich, das modernisierte und instandgesetzte Gebäude bzw. die modernisierten und instandgesetzten Räume ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder in Stand zu setzen.

## § 9 Kündigung

(1) Der Vertrag kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(2) Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn
- einer der Vertragspartner die ihm auf Grund dieses Vertrages obliegenden Hauptleistungspflichten schuldhaft nicht erfüllt oder
- der Eigentümer oder seine Beauftragten gegenüber der Gemeinde unrichtige Angaben gemacht haben oder
- der Eigentümer die ihm obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt und entgegen einer Aufforderung der Gemeinde nicht binnen angemessener Frist nachgeholt, ergänzt oder nachgebessert hat.

## § 10 Rechtsnachfolger

(1) Ein Eigentümerwechsel ist der Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(2) Falls der Rechtsnachfolger Rechte aus dieser Vereinbarung oder eine Bescheinigung in Anspruch nehmen möchte, hat der Eigentümer ihn zur Übernahme der noch bestehenden Verpflichtungen und zur entsprechenden Verpflichtung weiterer Rechtsnachfolger zu verpflichten. Die Übernahme ist der Gemeinde auf Verlangen schriftlich nachzuweisen.

## § 11 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1) Änderungen, Ergänzungen und Nachträge zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien. Für Änderungen der vereinbarten Maßnahmen gilt ergänzend § 4.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt, soweit nicht gesetzlich etwas anderes folgt.

(3) Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Regelung zu vereinbaren oder die Lücke zu ergänzen, und zwar so, dass die neu zu vereinbarende Bestimmung dem wirtschaftlichen Zweck und der Interessenverteilung im Vertrag möglichst nahekommt.

## § 12 Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag

(1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne der Art. 54 ff. BayVwVfG ist. Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben, soweit nicht gesetzlich ein anderer Rechtsweg eröffnet ist.

(2) Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Gemeinde zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.

## § 13 Hinweise

Die Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen oder des Abzugs von Erhaltungsaufwand nach §§ 7h, 10f und 11a EStG setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Maßgeblich sind die jeweils geltenden Bescheinigungsrichtlinien. Aus dieser Vereinbarung kann nicht abgeleitet werden, dass einzelne Maßnahmen oder Aufwendungen steuerrechtlich anerkannt werden. Eigenleistungen und Arbeitsleistungen unentgeltlich Beschäftigter sind nicht bescheinigungsfähig. Eine förderrechtliche Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ersetzt nicht den rechtsverbindlichen Abschluss dieser Vereinbarung vor Beginn der jeweiligen Maßnahme.

## § 15 Ausfertigung des Vertrags

Der Vertrag wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen abgeschlossen. Der Eigentümer und die Gemeinde erhalten jeweils eine Ausfertigung einschließlich der als Vertragsbestandteil gekennzeichneten Anlagen.

*Die Datenschutzhinweise der Bauverwaltung der Gemeinde Waldbüttelbrunn in der jeweils gültigen Fassung habe ich/ wir zur Kenntnis genommen.*

| | |
|---|---|
| …… | …… |
| Ort, Datum | Unterschrift des/der Eigentümer/s/in |
| …… | …… |
| Ort, Datum | Unterschrift der Gemeinde Waldbüttelbrunn |

**Anlage 1** zur Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

## Verbindliche Aufstellung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Zur Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom: …….

Vertragsobjekt: ……..……

Eigentümer/in: ……..……

### 1. Vereinbarte Maßnahmen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen werden als verbindlicher Bestandteil der Vereinbarung festgelegt. Die Beschreibung ist so konkret vorzunehmen, dass Art, Umfang und Ausführung der Maßnahme eindeutig bestimmt werden können.

| Nr. | Bauteil / Gewerk | Bestand / Mangel | Vereinbarte Maßnahme und Ausführung | Bezug auf Unterlage | Kosten ca. brutto |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | € |
| 2 | | | | | € |
| 3 | | | | | € |
| 4 | | | | | € |
| 5 | | | | | € |
| 6 | | | | | € |
| **Voraussichtliche Gesamtkosten** | | | | | **€** |

**Hinweis: Die Kostenangaben dienen ausschließlich der vorläufigen Orientierung. Aus ihrer Aufnahme ergibt sich weder eine Zusage zur Bescheinigungsfähigkeit noch zur steuerlichen Anerkennung.**

### 2. Zugeordnete Unterlagen

Soweit für die eindeutige Bestimmung der Maßnahmen erforderlich, werden folgende Unterlagen zum Bestandteil dieser Anlage erklärt:

☐ Bestands- und Maßnahmenpläne: ……..

☐ Baubeschreibung / Leistungsverzeichnis: ……..

☐ Kostenschätzung / Angebot: ……..

☐ Fotodokumentation: ……..

☐ Sonstige Unterlagen: ……..

### 3. Ergänzende Festlegungen

Besondere gestalterische, technische oder denkmalpflegerische Anforderungen:

……

……

……

……

……

……

……

**4. Bestätigung**

Die Vertragsparteien bestätigen, dass diese Anlage und die darin eindeutig bezeichneten Unterlagen vor Beginn der aufgeführten Maßnahmen abgestimmt wurden. Im Übrigen gelten die Regelungen der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der dort vorgesehenen Form.

| | |
|---|---|
| …… | …… |
| Ort, Datum | Unterschrift des/der Eigentümer/s/in |
| …… | …… |
| Ort, Datum | Unterschrift der Gemeinde Waldbüttelbrunn |