

Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB als Grundlage für die Erteilung einer Bescheinigung nach §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG

zwischen

Frau/Herrn/Firma/WEG Mustermann, Musterstraße 1, 21682 Stade
- nachfolgend "**Eigentümer/in**" genannt -

und

der Hansestadt Stade, Hökerstraße 2, 21682 Stade, vertreten durch Herrn Bürgermeister Sönke Hartlef
- nachfolgend "**Stadt**" genannt -

- Eigentümer/in und Stadt zusammen auch **Parteien** genannt -

Präambel

Das Grundstück des/der Eigentümer(s)/in

Musterstraße 1, 21682 Stade
Gemarkung Stade | Flur ## | Flurstück ###/#
Grundbuch von Stade | Blatt ####

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stade – Altstadt“ und im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Das auf dem genannten Grundstück vorhandene Gebäude soll dauerhaft gesichert werden und erhalten bleiben. Das Gebäude weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung auf. Es soll deshalb durch bauliche Maßnahmen entsprechend den Sanierungszielen angepasst werden (Modernisierung und Instandsetzung).

Als Voraussetzung zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG auf Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen wird über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Stadt folgendes vereinbart:

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, auf dem oben bezeichneten Grundstück die in der **Anlage 2** aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der Kostenaufstellung des/der Eigentümer(s)/-in über die voraussichtlichen Kosten im Sinne des § 7 h ff. EStG durchzuführen. Die Stadt kann diese Frist nach Erfordernis angemessen verlängern.

(2) Zur Durchführung der in Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen werden Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von insgesamt rd.

##.###,## Euro (brutto)

veranschlagt. Dieser Betrag ergibt sich aus der als Anlage 2 beigefügten Kostenaufstellung.

§ 2

Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde bzw. als Anlage bei:

1. Lageplan
2. Maßnahmen- und Kostenaufstellung
3. Abschlusserklärung
4. Abschlussprotokoll

§ 3

Durchführung

(1) Mit der Durchführung der in § 1 genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist nach Vorlage der entsprechenden Genehmigungen unverzüglich zu beginnen und innerhalb von **## Monaten** nach Vertragsunterzeichnung abzuschließen.

Der/die Eigentümer/-in versichert, dass mit den vereinbarten Maßnahmen noch nicht begonnen wurde. Dem/der Eigentümer/-in ist bekannt, dass eine Bescheinigung i. S. der o. g. Vorschrift durch die Stadt nicht erteilt werden kann, soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes und/ oder vor Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages durchgeführt wurden.

(2) Der/die Eigentümer/-in wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht **erforderlichen Genehmigungen**, einschließlich der erforderlichen Baugenehmigung, der denkmalrechtlichen Genehmigung sowie der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB, einholen. Sie/Er verpflichtet sich, hinsichtlich der vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Festsetzungen dieser Genehmigungen sowie die Bedingungen und Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten.

(3) Die erforderlichen Maßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst, des Denkmalschutzes und der sonstigen baurechtlichen Anforderungen und Bestimmungen durchzuführen.

(4) Bei Einbau einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) versichert die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, dass die PV-Anlage für selbsthergestellten Strom dem Eigenverbrauch dient.

§ 4 Kostentragung

Der/die Eigentümer/-in trägt die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

§ 5 Änderungen bei der Durchführung

(1) Beabsichtigt der/die Eigentümer/-in von den in § 1 Abs. 1 vorgesehenen Maßnahmen, den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen, den Festsetzungen der Baugenehmigung, den Festsetzung der Sanierungsgenehmigung gem. §§ 144/145 BauGB oder den Bedingungen und Auflagen des Denkmalschutzes oder den in § 1 Abs. 2 veranschlagten Kosten abzuweichen, bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Hansestadt Stade. Stimmt die Stadt den Änderungen zu, so werden die Vertragspartner den Vertrag – soweit erforderlich – durch einen Vertragsnachtrag anpassen.

(2) Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art und Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so werden die Vertragspartner den Vertrag durch einen Vertragsnachtrag entsprechend anpassen.

(3) Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht vom Vertrag zurückzutreten.

§ 6

Abschluss der Maßnahme und Nachweis der Kosten

(1) Der/die Eigentümer/-in wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsmäßige Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen; die als Anlage beigefügte **Abschlussklärung** ist beizufügen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Die Schlussabnahme wird durch einen Vertreter der Stadt durchgeführt. Über die Schlussabnahme wird das als Anlage beigefügte **Abschlussprotokoll** gefertigt.

(2) Der/die Eigentümer/-in hat der Stadt spätestens **drei Monate** nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die tatsächlich entstandenen Kosten über eine **Bauschlussabrechnung** und den dazugehörigen **Rechnungen** (auch Abschlagsrechnungen) und **Zahlungsnachweisen** (z.B. Kontoauszüge), gegliedert nach Datum und Gewerken bzw. analog zu den eingeholten Angeboten, nachzuweisen. Alle Rechnungen sind auf den Leistungsort und den/die vertragsunterzeichnenden Eigentümer/in zu beziehen. Die endgültige Höhe der Kosten wird von der Stadt aufgrund der vom Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH und der Stadt geprüften und anerkannten genauen Abrechnung festgestellt. Der/die Eigentümer/-in erhält eine Ausfertigung dieser Abrechnung.

§ 7

Bindungen nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(1) Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, die in Zukunft notwendigen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.

(2) Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, eventuelle Nutzungsänderungen des Gebäudes der Stadt anzuzeigen.

(3) Der/die Eigentümer/-in verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Grundstücks die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den Erwerber zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser etwaige Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet.

§ 8

Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

(1) Der/die Eigentümer/-in wird die Stadt bzw. den beauftragten Sanierungsträger über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, un-

terrichten, auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.

(2) Die Stadt und die zuständigen Bundes- bzw. Landesbehörden sind berechtigt, die Einhaltung der in diesem Vertrag von dem/der Eigentümer/-in übernommenen Verpflichtungen und der damit verbundenen Bedingungen und Auflagen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Sie sind in diesem Rahmen berechtigt, Grundstück und Gebäude zu betreten.

(3) Stellt die Stadt fest, dass die der/die Eigentümer/-in obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen.

§ 9 Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen trotz Nachforderung binnen angemessener Frist nicht erfüllt oder wenn der/die Eigentümer/-in bewusst unrichtige Angaben in den maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 10 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Streitigkeiten

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verfolgten Zweck der Sanierung entsprechen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

(4) 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.

§ 11

Bescheinigung nach §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG

(1) Die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch den/die Eigentümer/-in ist Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigung für die Inanspruchnahme von **erhöhten Absetzungen** für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG). Die durch die Hansestadt Stade erteilte Bescheinigung dient der Vorlage bei der Finanzbehörde.

(2) Die Finanzbehörde hat ein über die Prüfung auf ordnungsgemäße Durchführung und Abrechnung der Baumaßnahme durch die Stadt hinausgehendes eigenständiges Prüfungsrecht dahingehend,

- ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Behörde ausgestellt worden ist,
- ob die bescheinigten Aufwendungen steuerlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
- ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
- ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
- ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude, wie Sonderausgaben, berücksichtigt werden können,
- in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können und
- in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

§ 12

Haftung

Die Hansestadt Stade führt keine steuerliche Beratung des/der Eigentümer(s)/-in durch und übernimmt keinerlei Haftung für den Eintritt bestimmter steuerlicher Auswirkungen.

§ 13

Datenschutz / Einverständnis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten anlässlich des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages erfolgt nach Maßgabe von Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. B der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) unter Beachtung aller insoweit einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorgaben.

§ 14

Ausfertigung des Vertrages

Der/die Eigentümer/-in und die Stadt erhalten je eine Papierausfertigung. Ein digitales Exemplar wird dem Sanierungsträger, der BIG Städtebau GmbH, durch die Hansestadt Stade zur Verfügung gestellt.

Stade, den ##.##.####

Stade, den ##.##.####

(Unterschriften Eigentümer/in)

(Unterschrift Hansestadt Stade)

Lageplan

Maßnahmen- und Kostenaufstellung

Beschreibung

Beschreibung
 Beschreibung
 Beschreibung
 Beschreibung
 Beschreibung

Die Gebäudemodernisierung auf dem Grundstück **Musterstraße 1** wird als Teilmodernisierung/Instandsetzung durchgeführt. Folgende Gewerke / Bauteile sind betroffen:

- z.B. Innenabdichtung der Kellerwände
- z.B. Dacherneuerung
- z.B. Installation einer PV-Anlage

Es werden dabei folgende Kosten veranschlagt:

Firma	Gewerk	Angebot Nr.	Angebot Datum	Bruttopreis

Gesamt	EUR
Gesamtkosten (brutto), rd.	EUR

Abschlussklärung

(1) Hiermit erkläre ich als verantwortliche/r Architekt/in bzw. Ingenieur/in oder Bauunternehmer/in für das Modernisierungsvorhaben **Musterstraße 1** in Stade, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vom _____.____._____ einschließlich etwaiger Nachtragsverträge zwischen

der Hansestadt Stade
und
dem/der Eigentümer/in

ordnungsgemäß abgeschlossen wurden. Die baurechtlichen Bestimmungen wurden bei der Maßnahme beachtet und eingehalten. Die Kosten gemäß der beigefügten Schlussabrechnung sind angefallen.

Ich bin mir darüber im Klaren, dass eine bewusst falsche Angabe zu einer strafrechtlichen Verfolgung führen kann.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Stempel u. Unterschrift Architekt/in)

(2) Ich bestätige hiermit, dass die in der beigefügten Schlussabrechnung erfassten Kosten tatsächlich entstanden sind.

Ich wurde darüber belehrt, dass eine bewusst falsch abgegebene Erklärung zu einer strafrechtlichen Verfolgung führen kann.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift Eigentümer/in)

Abschlussprotokoll

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der **Musterstraße 1** wurde abgeschlossen. Die Besichtigung fand am _____.____._____ statt. An der Besichtigung waren beteiligt:

.....
.....
.....
.....
.....

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß Vertrag vom _____.____._____ sind nach Augenscheinnahme und nach Erklärung des/der Eigentümer(s)/in vom _____.____._____ ordnungsgemäß durchgeführt.

Folgende Maßnahmen sind noch nicht ordnungsgemäß durchgeführt bzw. abgeschlossen worden:

.....
.....

Eine Nachfrist gemäß § 5 Abs. 1 des Vertrages wurde vereinbart.
Die Frist endet am _____.____._____

.....
(Ort, Datum)

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift Eigentümer/in)

.....
(Unterschrift Hansestadt Stade)