



## Vertrag über die Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes

gemäß Ziffer 3.1 der Bescheinigungsrichtlinien (gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 21.08.1998, AllIMBl Nr. 19/1998, Seite 719 ff.) für die Anwendung des §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der § 177 Baugesetzbuch (BauGB)

Zwischen

Stadt Neutraubling  
Regensburger Str. 9  
93073 Neutraubling

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

---

---

---

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -,

Stadt und Eigentümer schließen für das Gebäude auf dem Grundstück \_\_\_\_\_  
in 93073 Neutraubling, Gemarkung \_\_\_\_\_, Fl.Nr. \_\_\_\_\_ gelegen im  
förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Stadtmitte Neutraubling“ vom 19.08.2013,

folgende Vereinbarung:

### Präambel

- (1) Die auf dem genannten Grundstück befindlichen Gebäude/Gebäudeteile, die im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet sind, sollen im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht beseitigt werden. Die Gebäude weisen städtebaulich bedeutsame Missstände und Mängel im Sinne der Absätze 2 und 3, § 177 Baugesetzbuch -BauGB- in der derzeit gültigen Fassung auf und sollen deshalb durch bauliche Maßnahmen der neuzeitlichen Entwicklung, entsprechend den Zielen der Sanierung, angepasst werden (Modernisierung und Instandsetzung).
- (2) Mit der Instandsetzung sollen Mängel an baulichen Anlagen behoben werden, damit der geeignete Zustand für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der baulichen Anlage wieder hergestellt wird. Dabei kommt es nicht auf die Ursachen der Mängel an, diese müssen aber eine städtebauliche Dimension aufweisen. Das reine Tapezieren oder Anstreichen von Wänden fällt nicht darunter.
- (3) Die Mängelbeseitigung kann keine Neuerrichtung rechtfertigen. Das gilt auch für selbstständige erhebliche Um- und Ausbauten.

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem bezeichneten Grundstück entsprechend dem Maßnahmenkatalog vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ (Anlage 2) durchzuführen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, für die Maßnahmen nach Absatz (1), die nicht der Erweiterung der Nutzfläche dienen (z.B. Dachgeschossausbau), nach erfolgter Realisierung und Vorlage der Originalrechnungen auf Antrag eine Bescheinigung gemäß § 7h/10f Einkommensteuergesetz (EStG) auszustellen.
- (3) Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die zuständige Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i.S. des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.
- (4) Dem Vertrag liegen zu Grunde:
  1. Lageplan (Anlage 1)
  2. Maßnahmenkatalog (\_\_ Seiten) (Anlage 2)
  3. Liste der Mängel, Missstände und Maßnahmen (\_\_ Seiten) (Anlage 3)
  4. Bestandsdokumentation mit Fotos (Anlage 4)

## § 2 Durchführung

- (1) Mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird im Jahr 20\_\_\_\_ begonnen, sie sind bis zum 31.12.20\_\_\_\_ abzuschließen.  
Erfolgt der Baubeginn zu einem Zeitpunkt, zu welchen die Sanierungs-/Entwicklungssatzung für das Grundstück bereits aufgehoben worden ist, kann die Stadt keine Bescheinigung nach §§ 7h/10f EStG ausstellen.
- (2) Der Eigentümer hat für die Abrechnung der vertragsgemäßen Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 1 (1) einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung vorzulegen. Die endgültigen Kosten ergeben sich aus der Schlussabrechnung nach Durchführung der Maßnahmen. Die steuerrechtliche Bescheinigungsfähigkeit dieser Kosten wird von der zuständigen Finanzbehörde im Verfahren nach § 7h/10f EStG geprüft.
- (3) Der Eigentümer hat vor Beginn der Bauarbeiten alle erforderlichen Genehmigungen eingeholt. Dies gilt insbesondere, wenn die Behebung der Mängel auch mit dem Denkmalschutzrecht verlangt werden kann; dann ist die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die im vereinbarten Maßnahmenkatalog vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erfüllen.
- (5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der guten fachlichen Praxis nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchzuführen.

### **§ 3 Kostentragung und Förderung**

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Abs. 4, Satz 1 BauGB. Die vom Eigentümer zu tragenden Kosten vermindern sich, wenn eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt (§ 177 Abs. 4, Satz 3).
- (2) Sofern kein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB angeordnet wurde, entfällt die Pflicht zur Erstattung der Kosten nach BauGB § 177, Abs. 4, Satz 2)

### **§ 4 Änderungen bei der Durchführung**

Beabsichtigt der Eigentümer von den in § 1 Abs. 1 vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. von dem Maßnahmenkatalog abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt. Der Eigentümer hat zu diesem Zweck einen geänderten Maßnahmenkatalog einzureichen, der von ihm oder von seinem Bevollmächtigten unterschrieben ist. Willigt die Stadt ein, werden die Vertragspartner den Vertrag - soweit erforderlich - entsprechend anpassen.

### **§ 5 Bindungen nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen/Nutzungsänderung**

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, eventuelle Nutzungsänderungen des Gebäudes der Stadt anzuzeigen.
- (2) Der Eigentümer ist bei Veräußerung des Grundstückes oder einzelner Teile davon verpflichtet, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag an den zukünftigen Eigentümer weiter zu geben, soweit sie noch nicht erfüllt sind, mit der Maßgabe, dass auch dieser Eigentümer die gleichen Verpflichtungen allen weiteren Abkäufern auferlegt.

### **§ 6 Auskunfts- und Anzeigepflicht**

- (1) Der Eigentümer wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahme und Einsicht in die Unterlagen geben.
- (2) Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzeigen und durch die Stadt abnehmen lassen. Die Stadt ist damit berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (3) Die Stadt und die zuständigen Landesbehörden sind berechtigt, die Einhaltung der in diesem Vertrag vom Eigentümer 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.

## **§ 7 Rücktritt**

Aus dem Vertrag kann nur aus wichtigem Grund zurückgetreten werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm auf Grund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

## **§ 9 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vertragsergänzung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verfolgten Zweck 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 bedürfen der Schriftform.
- (4) Erfüllungsort ist die Stadt Neutraubling.

## **§ 11 Wirksamkeit und Ausfertigung des Vertrages**

- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.
- (2) Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Neutraubling, den.....Neutraubling, den .....

.....  
Eigentümer

.....  
Stadt