

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

Zwischen der Gemeinde Mainaschaff

vertreten durch Herrn Bürgermeister Moritz Sammer

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt

und

Herrn/Frau/Eheleute/Firma

---

Anschrift

---

- nachfolgend „**Eigentümer**“ genannt

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

**Präambel**

Das Grundstück des Eigentümers in

Straße/Platz: \_\_\_\_\_

Gemarkung: Mainaschaff , Flur: \_\_\_\_\_,

Flurstücks-Nr(n): \_\_\_\_\_

Grundbuch: Mainaschaff, Band: \_\_\_\_\_, Blatt: \_\_\_\_\_

liegt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet in der Gemeinde Mainaschaff

- nachfolgend „**Sanierungsgebiet**“ genannt.

Gemäß der Sanierungssatzung vom **19.04.2024** 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. der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern, für Bau und Verkehr über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 261).

---

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

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 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 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),
- Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage)
- Ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis (Anlage),
- Kostenschätzung entsprechend Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Angebote (Anlage),
- Ggf. Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä. (Anlage).

### **§ 3 Kostentragung**

- 1) Der Eigentümer trägt nach Maßgabe des § 177 BauGB die Kosten der Modernisierung/Instandsetzung in Höhe von geschätzt \_\_\_\_\_ Euro. Es 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 und der Gemeinde überprüften Schlussabrechnung endgültig festgesetzt und werden durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 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 i. S. d. § 177 BauGB.
- 4) Der Eigentümer versichert, dass er von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der unter Absatz 1 genannten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten, die 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 rechtverbindlichen 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; gegebenenfalls sind Vorgaben einzuhalten.
- 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 sind, 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 (§ 7 h Absatz 1 Satz 2 EStG) sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung erfolgt eine Schlussabrechnung auf schriftlichen Antrag des Eigentümers beziehungsweise einem wirksam Bevollmächtigten entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 2) Der Eigentümer hat anzugeben, ob Zuschüsse, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden. Sanierungsförderungsmittel 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).
- 3) Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 4) Die Gemeinde erhebt für ihre Amtshandlungen zur Erteilung der Bescheinigung keine Kosten (Gebühren).

## **§ 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 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 Modernisierung-/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 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 (Nr. 2 und 4),
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 (Nr. 3),
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 2 erfüllen, angefallen sind (Nr. 5),
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 (vgl. Nr. 6).

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 wie 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.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Mainaschaff, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift Eigentümer)

\_\_\_\_\_  
Moritz Sammer  
1. Bürgermeister der  
Gemeinde Mainaschaff