

# Vereinbarung

über die Instandsetzung/Modernisierung des Gebäudes  
auf dem Grundstück  
Flurstück  
Gemarkung Dresden-  
als Grundlage für die Erlangung  
einer Bescheinigung nach §§ 7 h, 10 f oder 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)

Zwischen

-nachfolgend "Eigentümer" genannt -

und der

Landeshauptstadt Dresden

vertreten durch den

Oberbürgermeister  
Herrn Dirk Hilbert

vertreten durch den

Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr  
Herrn Raoul Schmidt-Lamontain

vertreten durch den

Amtsleiter des Stadtplanungsamtes  
Herrn Stefan Szuggat

- nachfolgend "Stadt" genannt -

## Präambel

Das o. g. Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Dresden- ..... und ist mit städtebaulichen Missständen im Sinne des § 177 BauGB behaftet.

Der Eigentümer plant, an dem oben angeführten Gebäude Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung dienen.

Das Gebäude ist wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung entsprechend des für das Sanierungsgebiet ..... aufgestellten städtebaulichen Erneuerungskonzeptes erhaltenswert.

Die durchzuführenden Maßnahmen wurden vor Baubeginn mit der Stadt abgestimmt. Die Stadt beabsichtigt innerhalb der nächsten 2 Jahre die Sanierungssatzung aufzuheben. Mit der Maßnahme ist vor Aufhebung der Satzung zu beginnen und der Stadt Anzeige zu erstatten.

## § 1 Gegenstand der Vereinbarung/Durchführung der Baumaßnahmen

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben angeführten Gebäude die aus der Anlage xy ersichtlichen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und die Finanzierung der Baumaßnahmen sicherzustellen.

Folgende Maßnahmen sind u. a. nicht bescheinigungsfähig: .....

(2) Mit der Durchführung der Maßnahmen wird der Eigentümer voraussichtlich bis zum ..... beginnen. Der Baubeginn sowie die Fertigstellung der Maßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen. Vor dem Abschluss dieser Vereinbarung darf mit einzelnen Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

Der Eigentümer wird die Maßnahme bis spätestens ..... (5 Jahre) beenden und nach § 3 dieser Vereinbarung die entsprechenden Originalrechnungen innerhalb von 4 Monaten nach Abnahme der Maßnahme bei der Stadt einreichen.

(3) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung, einholen. Eine Sanierungsgenehmigung, Genehmigungsnummer ..... ist durch das Stadtplanungsamt, Abt. Stadterneuerung, am ..... erteilt worden.

(4) Der Eigentümer wird zu Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudefeuerversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen. Darüber hinaus hat er die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern und Schäden an Nachbargrundstücken sowie öffentlichen Anlagen und Einrichtungen zu vermeiden. Der Eigentümer stellt insoweit die Stadt von jeglichen Schadenersatzansprüchen frei.

(5) Der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Maßnahmen des Architekten  
...-..Name...einfügen.....-..... als Beauftragter/Betreuer bedienen.

(6) Der Eigentümer verpflichtet sich, anfallende Abbruchmaterialien sachgerecht zu deponieren. Ein Nachweis ist bei der Abnahme durch die Stadt (§ 2 Abs. 2) vorzulegen. *Sofern die Durchführung der Baumaßnahmen nicht auf der Grundlage eines Sozialplanes mit den Mietern vereinbart wurden, sind die Mieter gemäß § 541 b BGB rechtzeitig zu unterrichten.* Im Übrigen hat der Eigentümer unnötige Belästigungen der Anwohner zu vermeiden.

## **§ 2 Auskunfts- und Anzeigepflicht/Abnahme**

(1) Der Eigentümer wird die Stadt über alle Umstände, die für die Durchführung der Vereinbarung von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen geben sowie Einsicht in die Unterlagen gewähren. Insbesondere ist jede Projektänderung der Stadt vor deren Durchführung anzuzeigen und sich diese durch die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 bestätigen zu lassen.

(2) Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach dieser Vereinbarung obliegenden Pflichten schriftlich anzeigen.

Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Der Eigentümer hat der Anzeige ein vom Berater/Betreuer unterzeichnetes Abnahmeprotokoll beizufügen.

## **§ 3 Erstellung der Bescheinigung nach § 7 h EStG**

(1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken benutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Grundlage hierfür ist sind die Bescheinigungsgrundsätze der Landeshauptstadt Dresden zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG. Es sind nur die tatsächlichen Aufwendungen steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Hierzu gehört nicht der Wert für die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter. Das Einkommensteuerrecht und die Bescheinigungsgrundsätze stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab. (vgl. Anlage xy).

(2) Der Eigentümer wird die Bescheinigung unter Verwendung des beigefügten Antragsformulars schriftlich nach erfolgter Abnahme der Maßnahme durch die Stadt ( § 2 Abs. 2) beantragen. Dem Antrag sind sämtliche durch den Berater/Betreuer (§ 1 Abs. 5) bestätigte Originalrechnungen sowie eine Schlussrechnung gemäß DIN 276 beizufügen. Die erfolgten Zahlungen sind zu belegen (Überweisungen o.ä.). Aus dieser Kostenübersicht muss ersichtlich sein, dass diese ausschließlich Kosten beinhaltet, die zur Beantragung der steuerlichen Förderung gemäß Anlage xY der Vereinbarung vorgesehen sind.

(3) Für die Erstellung der Bescheinigung erhebt die Landeshauptstadt Dresden eine Verwaltungsgebühr gemäß *Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen in weisungsfreien Angelegenheiten (Kostensatzung) vom 20. Dezember 2007*, veröffentlicht im Dresdener Amtsblatt Nr. 04/08 vom 24.01.2008 i.V.m. der Anlage der Kostensatzung Tarifgruppe 4, Tarif-Nr. 2 Kommunales Kostenverzeichnis.

## **§ 4 Weitere Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten**

Der Eigentümer verpflichtet sich, das modernisierte/instandgesetzte Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instand zu halten.

## **§ 5 Änderungen, Rücktritt**

- (1) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Anlage xy vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Stadt.
- (2) Erweisen sich die vorgesehenen Maßnahmen als undurchführbar oder wirtschaftlich unverträglich, haben beide Partner das Recht, von dieser Vereinbarung zurückzutreten. § 6 gilt entsprechend.

## **§ 6 Rechtsfolgen**

- (1) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht fristgemäß, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (2) Der Eigentümer ist sich darüber im Klaren, dass eine bewusste falsche Angabe, insbesondere in den für die Ausstellung der Bescheinigung maßgeblichen Unterlagen (§ 3 Abs. 2), zu einem Rücktritt der Stadt von dieser Vereinbarung sowie zu einer strafrechtlichen Verfolgung führt.

## **§ 7 Ergänzungen, Änderungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten bei der Durchführung der Vereinbarung ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Beteiligten, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

## **§ 8 Eigentümerwechsel/Rechtsnachfolger**

- (1) Für den Fall eines Eigentumswechsels an dem Grundstück wird der Eigentümer die Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt aus dieser Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und sie auch dessen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, sofern diese ebenfalls die erhöhten Absetzungen nach § 3 in Anspruch nehmen möchten.
- (2) Ein Eigentümerwechsel ist gegenüber der Stadt anzuzeigen. Der Wohnungs-/Grundstücksverkauf ist darüber hinaus nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt genehmigungsbedürftig.
- (3) Eine Verletzung der Verpflichtungen nach Satz 1 und 2 wird als Rücktrittsgrund im Sinne des § 6 Abs. 1 gewertet.

### § 9 Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung

- (1) Die Beteiligten gehen davon aus, dass diese Vereinbarung ihrer Rechtsnatur nach ein öffentlich rechtlicher Vertrag ist. Er entbindet nicht von Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Ausübung hoheitlicher Befugnisse durch die Stadt bleibt unberührt.
- (2) Gerichtstand ist Dresden.

### § 10 Datenschutz

Der Eigentümer erklärt hiermit, dass er die für den Abschluss dieser Vereinbarung erhobenen Daten freiwillig macht und gemäß § 4 SächsDSG in ihre Speicherung, Veränderung, Übermittlung und Löschung einwilligt, soweit es zur Erfüllung des Zweckes dieser Vereinbarung und für die Erstellung von Statistiken notwendig ist.

### § 11 Sonstige Bestimmungen

- (1) Besteht der Eigentümer aus mehreren natürlichen Personen, so ist der Stadt ein Bevollmächtigter zu benennen und eine Vollmacht der Miteigentümer zu übergeben.
- (2) Die Vereinbarung ist in 2 Exemplaren ausgefertigt. Die Stadt Dresden und der Eigentümer erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (3) Die Anlagen 1 - x werden Bestandteil der Vereinbarung.

Dresden, am .....

Dresden, am .....

.....  
Stadt

.....  
Eigentümer

#### Anlagen

- Lageplan mit Kennzeichnung des zur steuerlichen Förderung vorgesehenen Vorhabens (Gebäudes)
- ggf. Vollmacht des Eigentümers
- Kostenberechnung nach DIN 276
- Leistungsverzeichnis bzw. -beschreibung
- Bescheinigungsgrundsätze (2009)
- Antrag auf Bescheinigung nach § 7 h

Mitzeichnung:  
Bearb.(Tel.):

**Anlagen bitte selbst nummerieren!**

