

# Vertrag über die Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes

Die Landeshauptstadt Potsdam  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Herrn Mike Schubert  
dieser vertreten durch die kommissarische  
Bereichsleiterin für Finanzen-Grundstücke  
Frau Kerstin Warnasch

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -,

schließen für die Gebäude auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ in 144\_\_ Potsdam,  
eingetragen im Liegenschaftsgrundbuch beim Amtsgericht Potsdam, Gemarkung \_\_\_\_\_,  
Blatt \_\_\_\_\_, Flur \_\_, Flurstück \_\_\_\_\_, gelegen im förmlich festgesetzten  
Sanierungsgebiet „\_\_\_\_\_“,

folgenden Vertrag:

## Präambel

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 Missstände und Mängel im Sinne des § 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). Die Stadt beabsichtigt spätestens bis zum 31.12.2021 die Sanierungs-/Entwicklungssatzung „\_\_\_\_\_“ aufzuheben.

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem bezeichneten Grundstück entsprechend dem Maßnahmenkatalog vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ (Anlage 2) durchzuführen und den Beginn der Maßnahmen schriftlich der Stadt anzuzeigen.
- (2) Der Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen in engem Einvernehmen mit der Stadt und dem von ihr beauftragten Sanierungsträger Stadtkontor - im Weiteren Treuhänder genannt - abzustimmen und durchzuführen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, für die Maßnahmen nach Absatz (1) und die nicht der Erweiterung der Nutzfläche dienen (Dachgeschossausbau), nach erfolgter Realisierung und Vorlage der Originalrechnungen (siehe Anlage 6) auf Antrag eine Bescheinigung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) auszustellen. Die endgültigen Kosten ergeben sich aus der Schlussabrechnung nach Durchführung der Maßnahmen. Die steuerrechtliche Bescheinigungsfähigkeit dieser Kosten wird im Verfahren nach § 7h EStG geprüft.
- (4) Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die 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.
- (5) Im Falle einer Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum erfüllen die Einzelkäufer die Voraussetzungen für den Erhalt einer Bescheinigung gem. Tz. 3.1 „Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes“.
- (6) 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 (vorher / nachher)	(Anlage 7)

Als Anlagen sind beigefügt:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Formblatt Erklärung des Architekten/Eigentümers (1 Seite) | (Anlage 4) |
| 2. Formblatt Abschlussprotokoll (1 Seite)                    | (Anlage 5) |
| 3. Informationsblatt (3 Seiten)                              | (Anlage 6) |

## § 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) das Abschlussprotokoll (Anlage 5) i.V.m. § 6 (2) sowie eine Foto-Dokumentation der Bauphasen der Stadt vorzulegen (Anlage 7).
- (3) Der Eigentümer hat vor Beginn der Bauarbeiten alle erforderlichen Genehmigungen eingeholt. Er verpflichtet sich, die vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Maßnahmenkatalog zu erfüllen.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durch zu führen.

### **§ 3**

#### **Kostentragung und Förderung**

Der Eigentümer trägt die Kosten der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 177 Abs. 4 BauGB analog. Die vom Eigentümer zu tragenden Kosten vermindern sich, wenn eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt.

### **§ 4**

#### **Änderungen bei der Durchführung**

Beabsichtigt der Eigentümer von den in § 1 Abs. 1 vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. von dem Maßnahmenkatalog (§ 2 Abs. 2) 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**

### **Nachbesserung und Ersatzvornahme**

- (1) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, die Ausführung nicht oder nicht vollständig den mit diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen (§ 1 Abs. 1) entspricht, so kann die Stadt insoweit Durchführung, Nachholung, Ergänzung, Nachbesserung oder Rückbau binnen angemessener Frist verlangen.
- (2) Die Stadt ist anstelle des Rücktritts vom Vertrag berechtigt, die vertraglich vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anstelle des Eigentümers auf dessen Kosten fortzuführen oder durch einen Dritten fortführen zu lassen, wenn der Eigentümer die Maßnahme schuldhaft trotz Fristsetzung nicht zügig und zweckmäßig durchführt.

## **§ 8**

### **Ausgleichsbeträge**

- (1) Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass die Stadt gemäß §154 Abs. 1 BauGB für ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegendes Grundstück einen Ausgleichsbetrag in Geld zu erheben hat.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.

## **§ 9**

### **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 Potsdam.

**§ 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.

Potsdam, den.....

Potsdam, den .....

.....  
Eigentümer

.....  
Stadt

## Erklärung

Hiermit wird erklärt, dass für das Vorhaben in Potsdam, \_\_\_\_\_ die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen der Stadt Potsdam und dem Bauherrn (Eigentümer) Herrn/Frau \_\_\_\_\_ ordnungsgemäß abgeschlossen wurden.

Die baurechtlichen Bestimmungen wurden bei den Maßnahmen beachtet und eingehalten.

Die endgültigen Baukosten / Baunebenkosten betragen \_\_\_\_\_ €.

Eine Zusammenstellung der Kosten (siehe Hinweise Info-Blatt, Anlage 6) und die Originalrechnungen und mit den dazugehörigen Zahlungsnachweisen (Kopien der Kontoauszüge) befinden sich in der Anlage.

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

....., den .....

.....  
Unterschrift (Architekt/Bauherr)

## Erklärung des Eigentümers

Ich bestätige hiermit, dass die Kosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen tatsächlich entstanden sind. Ich wurde darüber belehrt, dass eine bewusst falsch abgegebene Erklärung zu einem Rücktritt des Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrages führen kann.

....., den .....

.....  
Unterschrift (Eigentümer)

## Abschlussprotokoll

Die Maßnahmen des Hauses \_\_\_\_\_ in Potsdam wurde abgeschlossen.

Am \_\_\_\_\_ fand zusammen mit

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

eine Besichtigung statt.

Nach Augenscheinnahme und nach Erklärung des Bauherrn vom \_\_\_\_\_ sind die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß Vertrag vom \_\_\_\_\_ nach § 1 Abs. 1 i.V.m. Anlage 2 durchgeführt worden.

Folgende Maßnahmen sind noch nicht ordnungsgemäß durchgeführt / abgeschlossen:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eine Nachfrist gemäß § 7 Abs. 1 des Vertrages wurde vereinbart. Diese Frist endet am \_\_\_\_\_

....., den .....

.....

Verteiler:

1. Stadt .....
2. Bauherr (Eigentümer)

Zu veranlassen:

1. Wiedervorlage (Nachfrist):
2. Ablage