

**Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**  
**Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und**  
**Instandsetzungsmaßnahmen im**  
**Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**als Grundlage für die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt**  
**gemäß § 7 h, 10f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)**

Behörde	Stadt Zülpich
vertreten durch	

im folgenden „Stadt“ genannt und

Herr / Frau		Straße	
Plz / Ort		Telefon	
		E-Mail	

im folgenden „Eigentümer“ genannt schließen folgende Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für das auf dem

Adresse			
Gemarkung	Flur	Flurstück/e	

gelegenes Gebäude / befindliches Teileigentum.

Das Gebäude / Teileigentum auf o.g. Grundstück ist

- ein eingetragenes Baudenkmal,
- ein geschichtlich, kulturhistorisch, städtebaulich erhaltenswertes Gebäude
- Teil des Sanierungsgebietes Zentrum Zülpich

### § 1 Vertragsgrundlage

Das auf o.g. Grundstück gelegene Gebäude (siehe Lageplan Anlage 1) weist städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf und soll im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen modernisiert und instandgesetzt werden. Es soll durch bauliche Maßnahmen der zeitgemäßen Entwicklung entsprechend den Sanierungszielen angepasst werden.

### § 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zur Beseitigung städtebaulicher Missstände auf der Grundlage der Sanierungsziele und erteilten Genehmigungen zur Erlangung der Bescheinigung gemäß § 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG).

### **§ 3 Verpflichtung des Eigentümers und Durchführung der Baumaßnahmen**

1. Der Eigentümer verpflichtet sich am o.g. Gebäude / Teileigentum die Anlage 2 genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne § 177 BauGB durchzuführen.
2. Der Eigentümer versichert, dass mit den unter Textziffer 1 bezeichneten Maßnahmen noch nicht begonnen worden ist.
3. Der Eigentümer wird vor Baubeginn der Baumaßnahmen die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen.

Folgende Genehmigungen sind erforderlich:

- die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB;
  - die erhaltungsrechtliche Genehmigung nach § 172 BauGB;
  - die Baugenehmigung (nur bei baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen)
  - die Genehmigung gemäß Denkmalschutz (nur bei Baudenkmalen)
  - Eingriffe in das Erdreich sind durch die Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.
4. Der Eigentümer lässt Baumaßnahmen, die die Stand- und Funktionssicherheit gewährleisten müssen nur von Fachbetrieben ausführen.
  5. Beabsichtigt der Eigentümer von den unter Textziffer 1 vereinbarten Baumaßnahmen abzuweichen, bedarf es der schriftlichen Einwilligung durch die Stadt.
  6. Dem Eigentümer ist bekannt, dass eine Bescheinigung i. S. der o. g. Vorschriften durch die Stadt nicht erteilt werden kann, wenn einzelne Maßnahmen bereits vor Vertragsabschluss oder Baumaßnahmen ohne die erforderlichen Genehmigungen oder entgegen einer Genehmigung ausgeführt worden sind, denn dann fehlen die Bescheinigungsvoraussetzungen nach den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung des § 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) des Landes, in der Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

### **§ 4 Hinweise bei Baudenkmalen**

Soweit es sich bei dem o.g. Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzungen bei Baudenkmalen nach § 7 i EStG hingewiesen; im Übrigen sind in diesem Fall die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes vom Eigentümer zu beachten.

### **§ 5 Finanzierung**

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

### **§ 6 Verpflichtung der Stadt**

Die Stadt verpflichtet sich, über die in § 3 genannten Maßnahmen eine kostenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt zu erteilen, soweit die durchgeführten Maßnahmen i. S. des § 177 BauGB erforderlich waren und entsprechend der erteilten Genehmigung ausgeführt worden sind.

### **§ 7 Bindung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen / Nutzungsänderung**

Der Eigentümer verpflichtet sich,

1. eventuelle Nutzungsänderungen des Gebäudes der Stadt anzuzeigen;
2. bei einer Veräußerung des Grundstückes die sich für ihn aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtung auf den Erwerber zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser den Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet;
3. Nach Abschluss der Sanierung künftige Baumaßnahmen und Veränderungen am Gebäude, insbesondere an Fassade und Dacheindeckung, an den Außenanlagen und Stellplätzen nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen;
4. Falls bei der Durchführung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Baumaßnahmen auf Nachbargrundstücken die Abgabe von nachbarrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Erklärung notwendig wird, die zu erteilen, sofern ihm dadurch keine tatsächlichen oder rechtlichen Nachteile entstehen.

### **§ 8 Vorgesehene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

### **§ 9 Schlussbestimmungen**

1. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechend wirksame Vereinbarungen zu ersetzen.
3. Nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen werden durch diesen Vertrag nicht ersetzt. Insbesondere ist dieser Vertrag kein Ersatz für weitere erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen nach § 145 BauGB (z.B. im Rahmen der Bauantragsverfahren) oder für eine Baugenehmigung nach der Bauordnung des Landes oder die Genehmigung gemäß Denkmalschutzgesetz oder die erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 BauGB.
4. Bestimmungen, Nebenabreden, Vertragsveränderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Zülpich, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift: Stadt Zülpich

\_\_\_\_\_  
Unterschrift: Eigentümer