



Richtlinie

*der Kreisstadt St. Wendel zum Abschluss
von Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarungen*

Präambel

Im Steuerrecht bestehen Möglichkeiten zur indirekten Förderung von privaten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei der Einkommensteuer.

So können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen steuerlich erhöht abgesetzt werden. Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten; im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch die Anschaffungskosten. Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 Baugesetzbuch (BauGB) handeln.

Die Steuervergünstigung gilt auch für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dabei muss das Gebäude ebenfalls die skizzierten Lagevoraussetzungen erfüllen. Gemäß § 10 f EStG kann der Steuerpflichtige Aufwendungen am eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h EStG vorliegen und das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Nach § 11a EStG kann der Steuerpflichtige durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, wenn die Bedingungen des § 7h EStG eingehalten werden.

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Kreisstadt St. Wendel voraus.

Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Hierzu hat das Saarland Bescheinigungsrichtlinien vom 02. Februar 2017 erlassen, die am 16. Februar 2017 im Amtsblatt des Saarlandes Teil I mit Rechtswirkung ab 01. April 2017 bekannt gemacht wurden.

Diese potentiellen steuerlichen Unterstützungsmöglichkeiten sollen in der Kreisstadt St. Wendel für die Modernisierung/Instandsetzung von privaten Gebäuden innerhalb der städtischen Sanierungsgebiete auf einer einheitlichen Grundlage Anwendung finden.

Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Absatz 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Obergrenze für bauliche Anforderungen bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 BauGB), die Vorschriften der Landesbauordnung und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung.

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel im Sinne § 177 Absatz 3 BauGB liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (zum Beispiel durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 [Amtsbl. I S. 790]) handelt.

Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Absatz 1 Satz 2 EStG) sind ebenfalls steuerlich begünstigt. Diese bescheinigungsfähigen Aufwendungen für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, gehen über die Aufwendungen nach § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG hinaus. Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

§ 1

Rechtsgrundlage

Die Bescheinigungen werden insbesondere auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der Bescheinigungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt. Die Rechtsgrundlagen sind Bestandteil der Vereinbarungen zwischen der Kreisstadt St. Wendel und dem Eigentümer. Bei der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11, 177 BauGB.

§ 2

Grundsätze

1. Das Grundstück muss in einem Sanierungsgebiet liegen und im städtebaulichen Rahmenplan als modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftiges Gebäude ausgewiesen sein. Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Werden das Sanierungsgebiet oder die Verpflichtung im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen bescheinigt werden.
2. Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entsprechen.
3. Die Modernisierungs- / Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.
4. Die Bescheinigung ist nach Abrechnung der Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahme objektbezogen zu beantragen. Für Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen.

5. In Fällen von Bauträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentums-gemeinschaften kann stattdessen eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit der Antragsteller wirksam von den jeweiligen Erwerbern bevollmächtigt wurde. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden. Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen wird auf die Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien verwiesen.
6. Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d. h. die wesentlichen Missestände und Mängel müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Maßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbe-einheit beitragen.
7. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten (stufenweise Modernisierung/ Instandsetzung) durchgeführt werden. Bei mehrjährigen Baumaßnahmen werden der Beginn und das Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufgenommen.
8. Sollen wirtschaftlich selbstständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammen-gefasst werden, ist nur eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen.
9. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

§ 3

Bescheinigungsfähige Maßnahmen

1. Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologie-orientierter Nutzungen und/oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

2. Bescheinigungsfähig sind nur Instandsetzungsmaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.

3. Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile (zum Beispiel Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB in Verbindung mit § 7h EStG, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

4. Bescheinigungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.

5. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, gehen die bescheinigungsfähigen Aufwendungen über § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG hinaus. Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sein. In Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten notwendig sind.

6. Zu solchen Maßnahmen (Abs. 5) zählen beispielsweise

- der Erhalt und die Erneuerung eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist,
- die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes (zum Beispiel im Rahmen einer Umnutzung von Gewerbe in Wohnen) oder Gebäudeteiles (zum Beispiel im Erd- oder Dachgeschoss), zum Beispiel wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen und Zwecken der Sanierung eine andere Funktion erhalten soll,
- Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderungen für Modernisierung im Sinne des § 177 BauGB hinaus. Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimm-becken, Sauna, Bar oder Ähnlichem,

- Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes können nur bescheinigt werden, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind. Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 BauGB) objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.
- Bei Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ist auch der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu bescheinigen und zu begründen, dass die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist.

§ 4

Exemplarische Maßnahmen

Die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen und andere Maßnahmen können Berücksichtigung finden:

1. Rohbauarbeiten/Außengestaltung

- Abbruch von Nebengebäuden und die Beseitigung störender Bauwerke und Bauteilewände sowie Decken zur Verbesserung der Gebäudegrundrisse;
- Beseitigung von Schäden am Mauerwerk und an sonstigen Bauteilen, sofern der lfd. Unterhaltung zugeordnet werden kann;
- Isolierung und Wärmedämmung; Verbesserung des Wärmeschallschutzes (soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sollen die in den gesetzlichen Bestimmungen festgelegten Ziele erreicht werden);
- Erneuerung und Verbesserung der Anschlüsse und Leitungen für Ver- und Entsorgung des Grundstücks;
- Verbesserung des Grundrisses und des Zuschnitts von Gebäuden (z. B. durch Einbau von Fluren und Treppenhäusern, Schaffung neuer räumlicher Einheiten und Abschlüsse);
- Erneuerung und Verbesserung der Dachkonstruktion und Dacheindeckung;
- Erneuerung des Außenputzes;

- Außenanstrich, sofern dieser durch eine sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist (z. B. Anordnung neuer Fensteröffnungen und Erneuerung des Außenputzes);
- Gestaltung von Fassaden, soweit die Maßnahme mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang stehen (z. B. Beseitigung störender Fassadenbekleidungen, Fassaden-begrünung, Änderung von Werbeeinrichtungen sowie Markisen);
- Sonstige Rohbau-/Außengestaltungsmaßnahmen, sofern sie von der Kreisstadt St. Wendel für erforderlich gehalten werden.

2. Innenausbau/Ausstattungen

Schaffung, Erneuerung oder Verbesserung folgender Einrichtungen bzw. Anlagen:

- Elektrische Installation (für sämtliche Räume nach Art und Umfang entsprechend den DIN-Vorschriften);
- Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen im Gebäude;
- Bad (innerhalb der Wohnung nach den DIN-Vorschriften, insbesondere mit Badewanne oder Duschkabine, Kalt- und Warmwasseranschluss, Anschluss für Waschmaschine, Spülabort, sofern eine räumliche Trennung von Bad und WC oder Hauswirtschaftsraum nicht möglich ist);
- WC (innerhalb der Wohnung bzw. gewerbliche Räumen nach den DIN-Vorschriften, insbesondere mit Spülabort, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss);
- Heizung (neuzeitliche Wärmeversorgung – anzustreben sind Klimafreundliche Wärmeträger wie z.B. Erdgas, Strom, Fernwärme);
- Wände, Decken, Fußböden (Tapezier- und Anstricharbeiten – sofern durch sonstige Einzelmaßnahmen begründet - und Deckenverkleidungen, Fliesen in Küche, Bad, WC und Fußböden in Wohn- und Gewerberäume mit PVC, Linoleum oder Holz, leicht zu reinigende Fußböden in Nassräumen);
- Erneuerung und Verbesserung von Toren, Fenster (Doppelverglasung), Schaufenster und Türen;
- Sonstige Innenausbau-/Ausstattungsmaßnahmen, sofern sie von der Kreisstadt St. Wendel für erforderlich gehalten werden.

3. Energetische Sanierung und Barrierefreiheit

- Grundsätzlich sämtliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit, der energetischen Beschaffenheit, der Energieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

4. Außenanlagen

- Nichtöffentliche Stellplätze, entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis;
- Beiträge zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen, soweit sie im Zusammenhang mit der Modernisierung/Instandsetzung bauordnungsrechtlich gefordert werden;
- Schaffung neuer befestigter und unbefestigter Freiflächen (einschließlich Begrünung) und Fassadenbegrünung, soweit sie den Sanierungszielen entsprechen;
- Sonstige Außenanlagenmaßnahmen, sofern sie von der Kreisstadt St. Wendel für erforderlich gehalten werden.

5. Nebenkosten

- Honorare für Architekten und Fachingenieure sowie sonstige Nebenkosten (z.B. private Vermessungskosten, Gebühren Bauschutt, statische Überprüfung und Berechnung des Gebäudes), die mit der Planung und Durchführung unmittelbar im Zusammenhang stehen

§ 5

Nicht berücksichtigungsfähige Maßnahmen

1. Nicht berücksichtigungsfähig sind in der Regel Maßnahmen, wenn

- der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung liegt. So werden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (zum Beispiel Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestrukturen führen nur insoweit bescheinigt, als dass sie der Verpflichtung gegenüber der Kreisstadt St. Wendel entsprechen. Hierzu gehören beispielsweise auch Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen,

- die Maßnahmen den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,
 - der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften die Kosten selbst zu tragen hat, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat oder nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
 - die Kosten von einer anderen Stelle durch einen Zuschuss gedeckt werden (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
 - sie ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG hinzuweisen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
1. Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (zum Beispiel in einer Baulücke) sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h EStG.
 2. Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen), sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach § 7h EStG begünstigt. Die Prüfung, ob ein selbstständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden.
 3. Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.
 4. Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v. H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
 5. Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

7. Arbeitsleistungen der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung sind nicht bescheinigungsfähig. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

8. Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

§ 6

Durchführung

1. Dem Abschluss einer Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen zugrunde liegen, die sodann auch zugleich Bestandteil der Vereinbarung sind:

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch;
- Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters;
- Maßnahmenbeschreibung;
- ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis;
- Kostenschätzung entsprechend Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o. ä.

2. Der Eigentümer darf erst nach Abschluss der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung mit den Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen beginnen. Das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtverbindlichen Modernisierungsvereinbarung ab. Die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.

3. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Kreisstadt St. Wendel in einer sogenannten Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

4. Die Modernisierungsvereinbarung ist von dem/der Eigentümer/-in beim Bauamt der Kreisstadt St. Wendel (Dienstgebäude Marienstraße 20) persönlich zu unterschreiben.
5. Sofern erforderlich, hat der Eigentümer rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einzuholen. Mit den Baumaßnahmen ist erst nach Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144 Abs. 1 Nr. 1, 145 BauGB (sofern erforderlich) zu beginnen.
6. 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 § 8 Abs. 1 und 2 dieser Richtlinie zurückzutreten.
7. Ein Baubeginn ohne die ggf. erforderlichen Genehmigungen kann zur Verwirkung der Ausstellung einer Bescheinigung führen. Auf § 8 wird verwiesen.
8. Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Kreisstadt St. Wendel oder deren Beauftragte durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben einzuhalten.
9. 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 Frist kann in begründeten Einzelfällen angemessen verlängert werden.
10. Änderungen gegenüber den in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Kreisstadt St. Wendel und zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit eine Anpassung der Vereinbarung.
11. Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer der Kreisstadt St. Wendel unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah eine Schlussabrechnung nach Maßgabe des § 7 dieser Richtlinie vorzulegen. Die Kreisstadt St. Wendel ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
12. Stellt die Kreisstadt St. Wendel fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft

durchgeführt sind, so kann sie insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 8 dieser Richtlinie entsprechend.

§ 7

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 (§ 7h Absatz 1 Satz 2 EStG) sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung erfolgt eine Schlussabrechnung auf schriftlichen Antrag des Eigentümers beziehungsweise einem wirksam Bevollmächtigten entsprechend des amtlichen Vordrucks und 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 BauGB). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen brauchen nicht angegeben zu werden.
3. Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung entsprechend des amtlichen Vordrucks und der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.

§ 8

Rechtsfolgen bei Rücktritt und bei Kündigung der Vereinbarung

1. Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des Vertrages ist die Kreisstadt St. Wendel 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 § 7 dieser Richtlinie 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 Kreisstadt St. Wendel ihm eine Bescheinigung nach Maßgabe des § 7 dieser Richtlinie ausstellt, soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt und für sich genommen bescheinigungsfähig sind.

§ 9

Fotoaufnahmen

Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass die Kreisstadt St. Wendel jederzeit das Modernisierung-/Instandsetzungsobjekt vor Ort überprüfen, fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

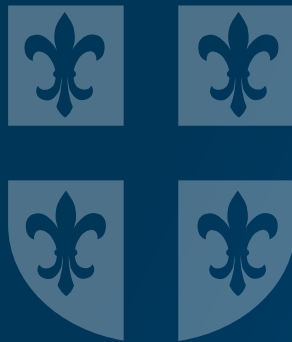
§ 10

Inkrafttreten

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in öffentlicher Sitzung am 21.06.2018 die Modernisierungs- /Instandsetzungsrichtlinie beschlossen, die am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung findet.

St. Wendel, 21.06.2018

Unterschrift des Bürgermeisters, Dienstsiegel



Ihre Ansprechpartner / Impressum:

*Bauamt - Stadtplanung
Marienstraße 20
66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 - 809 1924*

*Stabsstelle Stadtentwicklung
Am Fruchtmarkt
66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 - 809 1942*

*Bildquellen: Kreisstadt St. Wendel
1. Auflage / Stand 02.06.2018*

