

**Richtlinie der Ortsgemeinde Brohl
zur steuerlichen Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern Brohl“
vom**

Präambel

Im Steuerrecht bestehen Vorschriften zur indirekten Förderung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Erleichterungen bei der Einkommensteuer (die folgenden Angaben sind im Einzelfall durch den Steuerberater zu prüfen).

So können nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG)* Herstellungskosten 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 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 § 7 h EStG* vorliegen und das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

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

Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten 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 solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Ortsgemeinde Brohl (nachfolgend Ortsgemeinde genannt) voraus.

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

Hierzu wurden von Seiten des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur Bescheinigungsrichtlinien vom 18. Februar 2016 erlassen, die im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 3 vom 31.03.2016 (S. 96 ff.) mit Rechtswirkung ab 01. März 2016 bekannt gemacht wurden.

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

* Einkommensteuergesetz (EStG)In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2009 (BGBl. I S. 3366, ber. S. 3862), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3214) m.W.v. 01.01.2018

Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Absatz 2 des Baugesetzbuches 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 des Baugesetzbuches), 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 des § 177 Absatz 3 des Baugesetzbuches 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 unbewegliches Kulturdenkmal (Baudenkmal) im Sinne des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes handelt.

Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes) 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 des Einkommensteuergesetzes (EStG)* hinaus. Das Gebäude muss kein unbewegliches Kulturdenkmal im Sinne des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein unbewegliches Kulturdenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen 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 Ortsgemeinde 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 dem Sanierungsgebiet gelegen sein und im städtebaulichen Rahmenplan der Ortsgemeinde als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftiges Gebäude aus-

* Einkommensteuergesetz (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 14.8.2017 (BGBl. I S. 3214)

gewiesen 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 Sanierungsmaßnahme entsprechen. Grundsätzlich muss es sich um ein Gebäude handeln, dessen Baujahr vor dem Jahr 2000 liegt.
- 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 Teileigentumsgemeinschaften 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 Missstände 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 Gewerbeeinheit 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 zusammengefasst 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 technologieorientierter Nutzungen oder/ und 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 weitest gehender Wiederverwendung der alten Bauteile (zum Beispiel Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 7h des Einkommensteuergesetzes, 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 Ortsbildaufwertung führen.
- 5) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, gehen die bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes hinaus. Das Gebäude muss kein unbewegliches Kulturdenkmal im Sinne des rheinland-pfälzischen 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 des Baugesetzbuches hinaus. Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, 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 des Baugesetzbuches) 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.
- 7) Die Bestimmungen der vom Ortsgemeinderat beschlossenen Gestaltungsfibel (hinsichtlich der nicht-bescheinigungsfähigen Maßnahmen) sind zwingend einzuhalten.

§ 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 Bauteile, Wände sowie Decken zur Verbesserung der Gebäudegrundrisse;
- Beseitigung von Schäden am Mauerwerk und an sonstigen Bauteilen, sofern diese nicht der laufenden Unterhaltung zugeordnet werden können;
- 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, Fassadenbegrünung, Änderung von Werbeeinrichtungen sowie Markisen);
- Sonstige Rohbau/Außengestaltungsmaßnahmen, sofern sie von der Ortsgemeinde 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);
- Küche oder Kochnische (nach den DIN-Vorschriften, insbesondere mit ausreichender Entlüftungsmöglichkeit, Spüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss, ggf. Doppelspüle, Anschluss für Gas- und Elektroherd, Anschluss für Kühlschrank, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine (falls in Bad oder WC oder Hauswirtschaftsraum nicht möglich);
- 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 Ortsgemeinde 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 Ortsgemeinde 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 Ortsgemeinde 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 (s. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
 - Kosten, die von einer anderen Stelle durch einen Zuschuss gedeckt werden (s. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
 - ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein unbewegliches Kulturdenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- 2) 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 des Einkommensteuergesetzes.
- 3) 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 des Einkommensteuergesetzes begünstigt. Die Prüfung, ob ein selbstständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden.
- 4) Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.

- 5) 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.
- 6) 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 vor Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit den Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht 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 Eigentümer und der Ortsgemeinde 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) 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.
- 5) 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.

- 6) Ein Baubeginn ohne die ggf. erforderlichen Genehmigungen kann zur Verwirkung der Ausstellung einer Bescheinigung führen. Auf § 8 wird verwiesen.
- 7) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Ortsgemeinde bzw. mit der Verbandsgemeinde Kaisersesch oder deren Beauftragten durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben einzuhalten.
- 8) 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.
- 9) Änderungen gegenüber den in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ortsgemeinde und zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit einer Anpassung der Vereinbarung.
- 10) Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer der Ortsgemeinde unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah eine Schlussabrechnung nach Maßgabe des § 7 dieser Richtlinie vorzulegen. Die Ortsgemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 11) Stellt die Ortsgemeinde fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt hat, so kann die Ortsgemeinde 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 anderer 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 des Vordrucks (Anlage 1) und der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 2) Der Eigentümer hat anzugeben, ob Zuschüsse 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). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen brauchen nicht angegeben zu werden.
- 3) Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung entsprechend des Vordrucks (Anlage 2) und der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.

- 4) Die Ortsgemeinde erhebt für ihre Amtshandlungen zur Erteilung der Bescheinigung keine Kosten (Gebühren). Jedoch erstattet der Eigentümer der Ortsgemeinde oder der Verbandsgemeinde Kaisersesch alle von einem beauftragten Sanierungsberater in Rechnung gestellten Kosten auf entsprechende schriftliche Anforderung innerhalb eines Monats nach der Aufforderung, soweit die durchgeführte Sanierungsmaßnahme Gesamtkosten von 20.000,00 EUR übersteigt.

§ 8

Rechtsfolgen bei Rücktritt und bei Kündigung der Vereinbarung

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

§ 9

Inkrafttreten

Der Beauftragte der Ortsgemeinde Brohl hat in öffentlicher Sitzung am die Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie beschlossen, die ab dem Tag nach der Veröffentlichung Anwendung findet.

Ortsgemeinde Brohl

(Siegel)

Uwe Theobald
Ortsbürgermeister