

## Vereinbarung

### über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Zwischen LODA Verwaltungs KG  
GF: Leonid Medved  
Cicerostraße 21  
10709 Berlin

- nachstehend "Eigentümer" genannt -

und der Stadt Halle (Saale)

vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den Beigeordneten, Herrn Rebenstorf, dieser vertreten durch den Leiter des Fachbereichs Planen, Herrn Loebner

- nachstehend "Stadt" genannt -

wird die nachfolgende Vereinbarung geschlossen:

### Präambel

Die auf dem Grundstück der Gemarkung Halle

Flur	39,	Grundbuchblätter: 12081, 3238
Flurstücke	28, 29	

aufstehenden Gebäude Große Steinstraße 76 und Große Steinstraße 78 liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale). Nach den Ausweisungen der Sanierungsziele sollen die Gebäude der Stadt Halle erhalten bleiben und sollen im Zuge der anstehenden Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an die heutigen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Geschäftsverhältnisse sowie Gebäudeausstattung angepasst werden.

Für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des §177 BauGB sowie von Maßnahmen, die zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes erforderlich sind, und als Voraussetzung zur Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7h des EStG in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017, in der jeweils geltenden Fassung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt die nachfolgende Vereinbarung abgeschlossen.

Soweit es sich bei den o.g. Gebäuden um Baudenkmale handelt wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7i EStG hingewiesen.

## **§ 1 Vereinbarungsgegenstand**

1. Der Eigentümer verpflichtet sich an den bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen die baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung und/oder Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung entsprechend der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. in Verbindung mit § 145 BauGB vom 14.05.2020 (AZ: 36252/229/03/20-A, E zu Genehmigungsvermerk 1.A) und 1.B)) durchzuführen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und/oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, werden bis 31.12.2023 abgeschlossen.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, die für die durchzuführenden Maßnahmen erforderlichen baurechtlichen und sonstigen Genehmigungen einzuholen und einzuhalten.
3. Aus der Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahme gem. § 1 Abs. 1 kann kein Anspruch abgeleitet werden, dass alle, bei der Durchführung entstehenden Kosten als bescheinigungsfähige Kosten anerkannt werden. Insbesondere betrifft dies Maßnahmen, die über Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen. Die Bescheinigungsfähigkeit der entstandenen Kosten wird entsprechend Nr. 3 der Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (MBI. LSA 2017, S. 359 vom 17.07.2017) in einem gesonderten Verfahren geprüft.
4. Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten, Aufstockungen oder der Ausbau des Dachgeschosses 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 Nr. 3 BauGB) objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der Berechtigten ausgeschlossen ist (vgl. Punkt 3.2 der Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.06.2017 Ministerialblatt des Landes Sachsen-Anhalt 2017, S. 359 vom 17.07.2017). Nachweise hierüber sind durch den Antragsteller vorzulegen.

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. Der rechtfertigende Ausnahmetatbestand ist durch den Eigentümer im Rahmen des Antrages auf Ausstellung einer Bescheinigung nach 7h EStG zu begründen.

5. Der Eigentümer versichert, dass mit den vereinbarten Maßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht begonnen wurde.

## **§ 2 Kostentragung**

1. Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und/oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen.
2. Die Stadt Halle (Saale) weist darauf hin, dass gemäß Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) (BeschRiLi zu § 7h EStG) vom 13.6.2017, erlassen am 18.7.2017, die Bescheinigung gebührenpflichtig ist.

He

### **§ 3 Änderungen bei der Durchführung**

1. Abweichungen von den in § 1 Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen, den Festsetzungen und sonstigen Auflagen dieser Vereinbarung sind nur im begründeten Einzelfall zulässig und bedürfen vor Ausführung der schriftlichen Einwilligung der Stadt. Die Partner der Vereinbarung werden die Vereinbarung - soweit erforderlich - entsprechend anpassen.
2. Soweit es sich um geringfügige Abweichungen von den technischen Unterlagen handelt, die dieser Vereinbarung zugrunde liegen, kann im Einzelfall auch ohne Vereinbarungsänderung die Zustimmung erteilt werden.

### **§ 4 Abschluss der Maßnahme und Nachweis der Kosten**

1. Der Eigentümer zeigt der Stadt die Beendigung der Modernisierungs-, Instandsetzungsmaßnahme und/oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen zur Vereinbarung eines Abnahmetermins an. An der Abnahme nehmen teil:
  - die Stadt und / oder deren Beauftragter
  - der Eigentümer und /oder beauftragte Architekt
 Über die Abnahme wird von der Stadt oder deren Beauftragte ein Abschlussprotokoll gefertigt.
2. Die Beantragung der Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7h des EStG hat entsprechend den Formblättern in der Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (MBL LSA 2017, S. 359 vom 17.07.2017, Anlage 1) digital als Excel- Tabelle und in Papierform zu erfolgen. In diesem Zusammenhang sind der Stadt nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme und/oder Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, die bei der Modernisierung und Instandsetzung tatsächlichen entstandenen Kosten nachzuweisen. Dabei ist zu beachten, dass für die bescheinigungsfähigen Maßnahmen des Um- und Ausbaus des Bestandsgebäudes Große Steinstraße 76 vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie des Um- und Ausbaus im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes Große Steinstraße 78 die Bau- und Baunebenkosten separat und unabhängig von den Kosten der Gesamtmaßnahme dargestellt werden.
3. Dem Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7h des EStG sind Bestandspläne, Pläne mit der Eintragungen der Maßnahme, Verträge sowie die Rechnungsoriginale mit je einer Kopie und die dazugehörigen Zahlungsnachweise (Kontoauszüge) beizufügen. Die Rechnungen müssen Gewerke- bzw. Maßnahmenbezogen nachvollziehbar und prüfbar sein. Aus den Rechnungen muss hervorgehen, welche Aufwendungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art die Außenanlagen sind. Pauschalrechnungen können nur anerkannt werden, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Auf den eingereichten Rechnungen muss sowohl die sachliche als auch die fachliche und rechnerische Richtigkeit durch das beauftragte Architekturbüro bescheinigt sein. Die Stadt wird dem Eigentümer die Originalrechnungen nach der Prüfung zurückreichen.

**§ 5**  
**Wirksamkeit der Vereinbarung**

1. Diese Vereinbarung tritt mit der Unterzeichnung durch alle Partner in Kraft.
2. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam, Vereinbarungsänderungen bedürfen der Schriftform.
3. Die Vereinbarung ersetzt nicht den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7h des EStG entsprechend der Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. Die Einhaltung aller Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Eigentümer ist aber die Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigung für die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG). Die durch die Gemeinde erteilte Bescheinigung dient der Vorlage bei den Finanzbehörden. Auf das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzbehörden entsprechend Nr. 7 der Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (MBI. LSA 2017, S. 359 vom 17.07.2017) wird ausdrücklich hingewiesen.

**§ 6**  
**Ausfertigung der Vereinbarung**

Die Vereinbarung ist in 2 Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Halle, den .....

.....  
Für die Stadt  
Lars Loebner  
Fachbereichsleiter

.....  
Für den Eigentümer

He