

# Modernisierungsrichtlinie „Altstadt Homburg“

Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt Homburg“  
Kreisstadt Homburg/Saar, Stadtteil Homburg



18.02.2022

# Modernisierungsrichtlinie „Altstadt Homburg“

Im Auftrag:



Kreisstadt Homburg/Saar  
Am Forum 5  
66424 Homburg

Gefördert durch:



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport  
**SAARLAND**



## IMPRESSUM

Stand: 18.02.2022

**Verantwortlich:**

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

**Projektleitung:**

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

**Hinweis:**

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

## VORBEMERKUNG

Die Altstadt ist der historische Ursprung der Kreisstadt Homburg und heute ein prägender und attraktiver Teilbereich der Stadt. Das Erscheinungsbild der historischen Bauten, das Flair des Stadtraumes sowie das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur machen die Altstadt zu einem Identität stiftenden und lebendigen Teil der Innenstadt.

Bereits im Jahr 2018 wurde im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für den Bereich „Altstadt Homburg“ ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Oberziel dessen ist es, den kulturhistorisch wertvollen Stadtkern Homburgs zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Mit Unterstützung des Bundes und des Saarlandes werden daher in den nächsten Jahren Maßnahmen unterstützt, die die Altstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben attraktiver machen. Erreicht wird dies u. a. durch die Umsetzung von öffentlichen Maßnahmen, wie die Gestaltung von Straßen und Plätzen durch Investitionen der Kreisstadt Homburg.

Handlungsbedarf besteht jedoch weiterhin bei der Modernisierung und Instandsetzung von (privater) Bausubstanz.

### **Die Aufwertung der Altstadt funktioniert also nur als Zusammenspiel von Investitionen der öffentlichen Hand und von Privaten!**

Um zusätzliche Anreize für die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wird der Bereich als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen. Dies dient u. a. zur Umsetzung der Ziele aus dem ISEK „Altstadt Homburg“.

Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in dem Gebiet gibt es für Eigentümer und somit auch für Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren steuerliche Anreize, um in die (stadtbild- und denkmalgerechte) Sanierung der privaten Gebäude zu investieren (erhöhte steuerliche Abschreibung nach EStG: über 12 Jahre bis zu 100 % der Herstellungskosten). Gleichzeitig ist ein Sanierungsgebiet ein Verkaufsargument bei der Wiedernutzung eines Gebäudes.

Zusätzlich fördert die Kreisstadt Homburg/Saar mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Homburg“ als Einzelmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. In diesem Rahmen wurde eine Modernisierungsrichtlinie erstellt, die die „Regeln“ der Förderung klar definiert. Das Fördergebiet entspricht dabei dem ISEK-Gebiet.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Stadtbildverbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

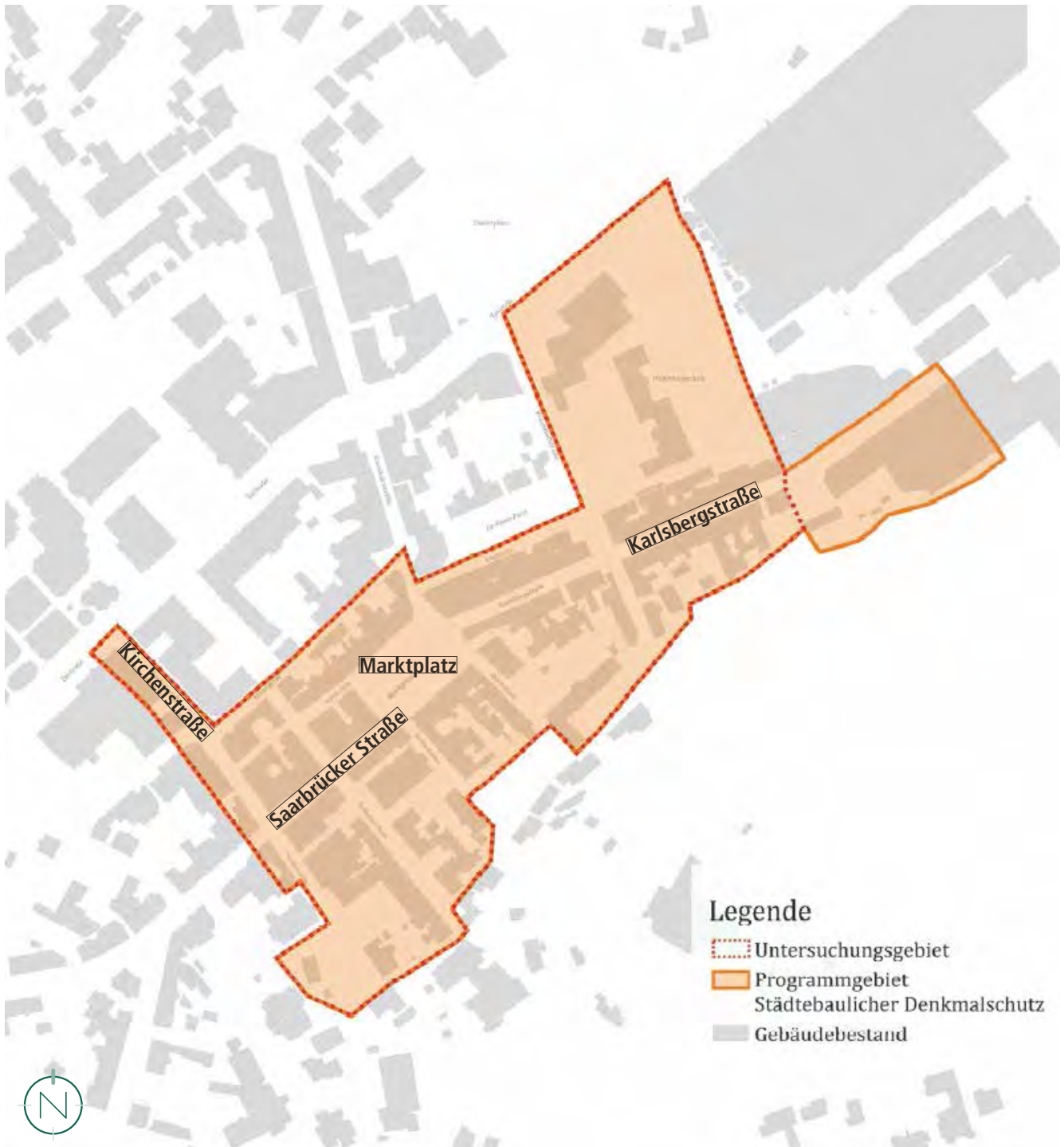
Die Kreisstadt Homburg fördert Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushalts- und Städtebaufördermittel. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.



# Geltungsbereich der Modernisierungsrichtlinie



Quelle: Kreisstadt Homburg/Saar, Stand: Januar 2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH



ISEK-Förderkulisse „Altstadt Homburg“; Quelle: Kreisstadt Homburg/Saar, Bearbeitung: Kernplan

Hinweis: Bis 2020 Programmgebiet „Städtebaulicher Denkmalschutz“; seit 2020 Programmgebiet „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“







# Altstadt Homburg - Wo besteht Handlungsbedarf?

„Die Altstadt Homburg ist ein lebendiger Stadtbereich mit vielen Qualitäten, die sie zu einem attraktiven Ort für Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Tourismus machen.

Gleichzeitig befindet sich das Quartier jedoch im stetigen Wandel, wobei die Gefahr einer ungeordneten bzw. nicht zukunftsfähigen Entwicklung besteht. Zahlreiche Herausforderungen für die Zukunft, die von Nutzungskonflikten im öffentlichen Raum über Gestaltungsdefizite, Sanierungsbedarfe bis hin zu grundsätzlich notwendigen Neuentwicklungen reichen, gilt es zu steuern.

So wird beispielsweise das große, in Teilen denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Hohenburgschule am östlichen Rand der Altstadt aktuell zwar von der VHS und Weiteren nachgenutzt, der bauliche Zustand ist aber auf Dauer für diese Nutzungen ungeeignet.

Im Kontrast zu diesem großvolumigen Baukörper steht die weitere Bebauung der Altstadt. Diese ist durch einen kleinteiligen, meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäudebestand geprägt, von dem ebenfalls ein großer Teil unter Denkmalschutz steht. Die Gebäude sind dabei in sehr unterschiedlichem Zustand. Auch sind in einigen Bereichen vereinzelte Leerstände zu verzeichnen. Es stellt sich die Frage nach

## Ausweisung eines Sanierungsgebietes, finanzielle Förderung durch die Kreisstadt

Handlungsbedarf besteht insbesondere bei:

- Modernisierung und Instandsetzung von Dach, Fassade, Fenster, Türen, etc.
- Energetische Sanierung der Gebäude
- Barrierefreier Umbau der Gebäude
- Beseitigung von Funktionsmängeln (u. a. Leerstände), Umnutzung von Gebäuden
- Verbesserung des (Wohn- und Arbeits-) Umfeldes, stadtoökologische Maßnahmen
- Steigerung der Gestaltungsqualität: Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung / Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können; dies geht die Kreisstadt Homburg mit einer Gestaltungssatzung an, die auch den Geltungsbereich dieser Modernisierungsrichtlinie umfasst

einer zukünftigen Nutzbarkeit vorhandener historischer Stadtstruktur und Bausubstanz.

Die Altstadt Homburg muss zum einen ihrer Bedeutung als prägender historischer Stadtraum auch weiter gerecht werden, an dem die Geschichte Homburgs erlebbar und ablesbar ist. Zum anderen muss sie als lebendiger Wohnstandort sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort erhalten werden, der heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird.

Gleichzeitig gilt es, durch die Aufwertung der Altstadt sowohl die Qualität als Wohnstandort als auch als touristisches Ziel zu erhöhen.

Hieraus ergeben sich zahlreiche

Handlungsfelder für die Zukunft, die unter anderem

- Leerstände und Sanierungsdefizite im Gebäudebestand,
- Gestaltbrüche durch Neuentwicklungen,
- Nutzungskonflikte und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum sowie
- mangelnde Wahrnehmbarkeit für Besucher / Touristen

umfassen.“

(Quelle: ISEK „Altstadt Homburg“; Stand: 2018; Arbeitsgemeinschaft Isoplan-Marktforschung - MESS)

Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2018 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die „Altstadt Homburg“ erstellt.

Der Geltungsbereich „Altstadt Homburg“ erstreckt sich dabei auf einen großen Teilbereich der Innenstadt Homburgs und einen Großteil des Altstadtgebiets (u. a. Marktplatz mit umgebender Bebauung und altem Rathaus sowie Areal der ehemaligen Hohenburgschule).

In diesen Bereichen bestehen die wesentlichen Herausforderungen sowohl im Umgang mit der historischen Bausubstanz als auch mit den Straßen- und Platzräumen.

Das ISEK hat dabei insbesondere auch die private Bausubstanz sowie die bestehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im Geltungsbereich analysiert.

Ein Teil der Gebäude innerhalb der Altstadt ist demnach mittlerweile in die Jahre gekommen. Obwohl z. T. bereits investiert



Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Klosterstraße zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019

wurde (insbesondere im Bereich um den den Marktplatz), entspricht die private Bausubstanz stellenweise nicht den zeitgemäßen Anforderungen.

Innerhalb des gesamten Bereiches der Altstadt besteht daher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der (privaten) Bausubstanz - sowohl was die „Hülle“ der Gebäude anbelangt (Fassade, Dach, ...) als auch im Innern der Gebäude (Barrierefreiheit, energetischer Standard).

Im Rahmen des ISEKs wurde zudem zur Ergänzung der mittels der Erhebungen vor Ort gewonnenen Erkenntnisse eine schriftliche Befragung der Eigentümer im Gebiet durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

Bei dem Erhaltungszustand der Bausubstanz fiel die Bewertung mit nur 46% gut oder sehr gut aus. Deutlich negativer fiel die Bewertung des öffentlichen Raumes sowie der Parkplatzsituation aus: Während die Gestaltung von Straßen und Plätzen noch von gut einem Drittel positiv eingeschätzt wurde, gefällt die Gestaltung von Grün- und Freiflächen nur noch einem Viertel der Antwortenden.

Für den Bereich „Altstadt Homburg“ besteht somit insgesamt dringender Handlungsbedarf.

## Sanierungsziele für die „Altstadt Homburg“

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u. a. im Rahmen der Modernisierung/Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Vorrangiges Sanierungsziel im Bereich der „Altstadt Homburg“ ist neben Maßnahmen der öffentlichen Hand die Substanzaufwertung modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiger Gebäude im Privateigentum sowie die Beseitigung von Gebäude-, Wohnungs- oder Ladenleerständen.

Weitere Ziele der Kreisstadt Homburg sind zudem die Sicherung historischer Gebäudesubstanz sowie der Erhalt historischer Gebäudeensembles. Gleichzeitig soll die Altstadt Homburgs durch diese und andere Maßnahmen als attraktiver Wohn- und



Leerstehender Gastronomiebetrieb im Bereich der Untergasse zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019



Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Fruchthallstraße zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019

Einzelhandelsstandort gesichert werden.

Die Inhalte der Modernisierungsrichtlinie tragen diesen Zielen Rechnung.

Es muss sichergestellt sein, dass Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung / Sanierung nicht den Zielen des ISEKs „Altstadt Homburg“ widersprechen.





Denkmalgeschütztes „Altes Rathaus“ im Bereich des Marktplatzes mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019



Architekturdetails im Bereich der Fassade zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019



Attraktiv sanierte Fenster- und Türflächen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019



Gebäude der „Hohenburgschule“ mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zum Zeitpunkt der Bestandserfassung 10/2019

# Modernisierungsrichtlinie





# **Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen an Gebäuden im Sanierungs- gebiet „Altstadt Homburg“ (ModRL)**

## **Präambel**

Die Altstadt ist der historische Ursprung der Kreisstadt Homburg und heute ein prägender und attraktiver Teilbereich der Stadt. Das Erscheinungsbild der historischen Bauten, das Flair des Stadtraumes sowie das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur machen die Altstadt zu einem Identität stiftenden und lebendigen Teil der Innenstadt.

Mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes fördert die Kreisstadt Homburg/Saar daher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Homburg“ als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Stadtbildverbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z. B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Stadtbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.



## **§ 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**

- 1) Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Altstadt Homburg“ (2018) ist Grundlage der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Homburg“. Oberziel ist es, den kulturhistorisch wertvollen Stadtkern Homburgs zu erhalten und weiterzuentwickeln. Damit „soll es gelingen, die Identität der historischen Stadtkerne und -bereiche nicht nur zu bewahren, sondern mit neuen Qualitäten zu besetzen.“ (Quelle: Programmstrategie, BMVBS 2010)

Ziel dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Erhaltung und Inwertsetzung privater Bau- substanz zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität im historischen Umfeld. Gleiches gilt für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile. Die privaten Bauherren sollen dabei mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

Die Modernisierung und Instandsetzung dienen der Behebung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel.

Die Kreisstadt Homburg/Saar gewährt jährlich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und in Abhängigkeit der Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes nach Maßgabe dieser Richtlinie auf Antrag Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, die im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt Homburg“ liegen.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuwendungen nach dieser Richtlinie besteht nicht.

- 2) Es gelten die folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 a Abs. 4 Grundgesetz zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen
  - Städtebauförderrichtlinie des Saarlandes (StbFRL),
  - Landeshaushaltsordnung (LHO),
  - Gesetz Nr. 938 betreffend Haushaltsordnung des Saarlandes (LHO),
  - Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO).

## **§ 2 Gegenstand der Förderung**

- 1) Förderfähig ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt Homburg“. Dies gilt für Maßnahmen im Gebäude ebenso wie an der äußeren Gebäudehülle und dem privaten Umfeld (Freiraumgestaltung), soweit sie zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen.

Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.

- 2) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen im öffentlichen Interesse liegen; ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn das Gebäude nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist und die zur Beseitigung der Missstände und Mängel durchzuführenden Moder-



nisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit den Zielen des Städtebauförderungsprogramms, den Zielen und Zwecken städtebaulicher Planungen der Kreisstadt und den Zielsetzungen des ISEKs vereinbar sind.

- 3) Die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung und Funktion des Gebäudes im Verhältnis zur Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein. Die Gesamtausgaben dürfen bei Gebäuden ohne besondere städtebauliche Bedeutung in der Regel nicht mehr als 75 % eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen.

Stehen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen, insbesondere der Denkmalpflege, die notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instand zu setzen und zu erhalten, in seinem gesamten Baubestand zu erneuern und einer den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Verwendung auf Dauer zuzuführen, so sind auch die hierdurch zusätzlich entstehenden Kosten förderfähig. Die Gesamtkosten können in diesem Falle die Kosten eines vergleichbaren Neubaus ausnahmsweise überschreiten, dürfen jedoch nicht mehr als 150 % eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Die Kreisstadt entscheidet im Einzelfall über die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung des Gebäudes.

- 4) Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden ist möglichst eine umfassende Sanierung aller betroffenen Gewerke anzustreben (Komplettmodernisierung). Im Einzelfall ist auch eine Modernisierung einzelner Gewerke (Teilmodernisierung) möglich.

Bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird ausdrücklich empfohlen, einen Architekten für die Kostenermittlung hinzuzuziehen.

- 5) Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung oder Instandsetzung auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden (stufenweise Modernisierung).
- 6) Sonstige Fördermittel (z. B. Förderung des Denkmalschutzes), außerhalb der Städtebauförderung sind vorrangig einzusetzen. Städtebauförderungsmittel sind grundsätzlich subsidiär und damit nachrangig zu verwenden.
- 7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 25 Jahre betragen.
- 8) Grundlage zur Beurteilung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bildet in ihrem Geltungsbereich die Gestaltungssatzung für die Altstadt der Kreisstadt Homburg.

### **§ 3**

#### **Zuwendungsempfänger**

- 1) Zuwendungsempfänger / Antragsteller ist der Eigentümer der baulichen Anlage.
- 2) Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsanteile vorgenommen ist, stellt der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalter den Antrag auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft.
- 3) Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.

## § 4

### Zuwendungsvoraussetzung

- 1) Voraussetzung für eine Förderung des Eigentümers ist, dass
  - der Standort des Gebäudes im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt Homburg“ liegt
  - bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen das Gebäude i. d. R. ein Mindestalter von 25 Jahren aufweist
  - mit dem Vorhaben „Modernisierung“ bzw. „Instandsetzung“ noch nicht begonnen worden ist
  - die Maßnahme mit der Denkmalpflege abgestimmt ist bzw. eine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt (sofern das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder sich in unmittelbarer Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden befindet, für die der Umgebungsschutz gilt)
  - die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) vorliegen
  - der Eigentümer sich vor Beginn des Vorhabens vertraglich gegenüber der Kreisstadt dazu verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen zu regeln sind
  - im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt der Kreisstadt Homburg das Vorhaben mit diesen Festsetzungen übereinstimmt

Der Vertragsabschluss erfolgt nach Eingang des Zuwendungsbescheids vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport bei der Kreisstadt Homburg.

## § 5

### Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Die Zuwendung erfolgt in Form eines anteiligen Zuschusses zu den Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme.
- 2) Die je Maßnahme pauschal zu bestimmende Höhe der Zuwendung wird zunächst als vorkalkulierter Kostenerstattungsbetrag ermittelt. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und der von der Kreisstadt überprüften Schlussrechnung. Die Höhe der Zuwendung ist Gegenstand des Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrages.

Die Kreisstadt wird den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil § 177 Abs. 4 BauGB). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal maximal 40 % der förderfähigen Gesamtkosten. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag bis zu 50 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben betragen. Der nachstehend genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.

- 3) Es wird ein Kostenerstattungsbetrag von max. 20.000 € pro Gebäude gewährt. Nur in besonders begründeten Fällen kann der Maximalbetrag überschritten werden.
- 4) Förderfähig sind die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag aufgeführten Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich notwendiger Nebenkosten.
- 5) Grundlage für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages ist eine fachlich fundierte Kostenschätzung. Als Kostenschätzung ist auch das Angebot eines Handwerks-/Gewerbebetriebs ausreichend. Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten – soweit sie von



der Kreisstadt als erforderlich anerkannt werden – abzüglich eines Pauschalbetrages von 10 % für unterlassene Instandhaltung.

- 6) Arbeitsleistungen der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung sind nicht bescheinigungsfähig.
- 7) Nicht zuwendungsfähig sind:
  - die Errichtung eines maßstabsgetreuen Neubaus an gleicher Stelle, der Neubau eines Haupt- oder Nebengebäudes auf einem bisher nicht bebauten oder freigelegten Grundstück bzw. Grundstücksteil sowie bauliche Erweiterungen an Haupt- und Nebengebäuden einschließlich Aufstockungen und Anbauten, die zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Nutzfläche führen (gem. § 7h EStG dürfen Maßnahmen nicht zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen)
  - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so erheblich verändern, dass dieser nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen einer Modernisierung und Instandsetzung liegt. So werden z. B. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z. B. sog. Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, nicht gefördert
  - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes nur unwesentlich erhöhen oder zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umfeldgestaltung und somit zu keiner wesentlichen Attraktivierung des Stadtzentrums beitragen
  - Ausgaben für Einzelmaßnahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhabens, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können
  - Ausgaben, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss
  - Ausgabenanteile, in deren Höhe der Zuwendungsempfänger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes)
  - Ausgaben für Unterhaltung und Betrieb
  - Ausgaben für allgemeine und besondere Ausstattung (z. B. nach DIN 276, Kostengruppe 610) und für bewegliche Einrichtungsgegenstände
  - Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (z. B. wenn Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind; Saarländisches Gebührengesetz)
  - Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen.
- 8) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags nicht berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt. In begründeten Ausnahmefällen kann bei notwendigen Änderungen und Abweichungen von den im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarten Maßnahmen, die sich erst nach Beginn der Arbeiten als notwendig erwiesen und zu einer erheblichen Kostensteigerung geführt haben, ein Nachtrag zu diesem Vertrag angefertigt werden. Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch besteht nicht. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- 9) Die Kreisstadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.

- 10) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Kreisstadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Kreisstadt von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- 11) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausbezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 8.4 der Anlage 2 zu § 44 LHO (ANBest-P) (VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

## **§ 6**

### **Durchführung**

- 1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen zu erörtern.
- 2) Der Eigentümer hat bei Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zu versichern, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zugestimmt wurde.
- 3) Die Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind i. d. R. innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Führt der Eigentümer die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durch, ist der erste Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren zu beenden. Die Gesamtmaßnahme ist innerhalb von fünf Jahren durchzuführen. Dieser Zeitraum beginnt mit Wirksamwerden des Vertrages, bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen spätestens mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfiktion, zu laufen. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
- 4) Beabsichtigt der Eigentümer, von den in der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Kreisstadt.
- 5) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen (siehe § 5).
- 6) Der Eigentümer hat der Kreisstadt nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung innerhalb von drei Monaten vorzulegen. Die Kreisstadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- 7) Stellt die Kreisstadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Kreisstadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlagepflicht der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Kreisstadt berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.



## **§ 7**

### **Besondere Pflichten des Eigentümers / Antragstellers**

- 1) Der Eigentümer ist gegenüber der Kreisstadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof des Saarlandes über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Eigentümer anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Eigentümer hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
- 2) Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- 3) Der Eigentümer ist für die Dauer der Vertragsbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung ist der Kreisstadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- 4) Verstößt der Eigentümer gegen diese Verpflichtungen ist die Kreisstadt berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5.
- 5) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahme fotodokumentarisch (vorher / nachher) festzuhalten und räumt der Kreisstadt die Veröffentlichungsrechte für die Fotos unentgeltlich ein. Der Eigentümer verpflichtet sich weiterhin, seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Kreisstadt selbst jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Auch dieses Recht ist kostenfrei.

## **§ 8**

### **Förderung von stadteigenen Gebäuden**

- 1) Eine Förderung kommt nur in Betracht, wenn die Modernisierung oder Instandsetzung stadteigener Gebäude im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme geboten ist.
- 2) Städtebauförderungsmittel dürfen nur für solche Kosten eingesetzt werden, die nicht durch einen Zuschuss von anderer Stelle gedeckt werden. Erhält die Kreisstadt von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung zur Modernisierung oder Instandsetzung eines stadteigenen Gebäudes, so können unter Beachtung des Kumulierungsverbotes die nach Abzug dieser Zuwendung verbleibenden Kosten mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.
- 3) Im Übrigen gelten die gleichen Förderbedingungen wie bei Gebäuden im privaten Eigentum.

## **§ 9**

### **Verfahren**

- 1) Antragsverfahren:  
Dem Förderantrag sind bei Bedarf beizufügen:
  - amtlich beglaubigter Grundbuchauszug; soweit Teileigentum: Beschluss der Eigentümergemeinschaft
  - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
  - Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle

- Angaben zu Kosten für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen
- Beschreibung und evtl. Baupläne zum beabsichtigten Vorhaben; soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne.
- Finanzierungsplan
- Angebot bzw. Kostenschätzung
- Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn zu Dokumentationszwecken
- Genehmigung der Denkmalpflege (sofern erforderlich)

2) Bewilligungsverfahren:

Aufgrund der Angaben des Eigentümers errechnet die Kreisstadt den Kostenerstattungsbetrag. Die Entscheidung über die Bewilligung der Zuwendung erfolgt unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushaltsmittel der Kreisstadt und der Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes. Der Zuwendungsbescheid bildet hierbei die Grundlage mit allen relevanten Vorgaben und Bestimmungen. Die Mitteilung über die Bewilligung erfolgt durch ein Schreiben an den Antragsteller.

3) Auszahlungsverfahren, Verwendungsnachweis:

Die Zuwendung wird nach Feststellung der vereinbarungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen überwiesen. Abschlagszahlungen sind grundsätzlich möglich. Je nach Arbeitsstand können bis zu 50 % der bewilligten Zuschüsse gezahlt werden.

4) Zu beachtende Vorschriften:

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zur Projektförderung zu § 44 LHO.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Kreisstadt nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bzw. im Rahmen der Mittel des Förderprogramms.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Der Stadtrat der Kreisstadt hat in öffentlicher Sitzung am **31.03.2022** die Modernisierungs-/Instandsetzungsrichtlinie beschlossen, die am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung findet.

## **§ 11 Hinweise**

Auf die steuerliche Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach §§ 7h, 10f, 11a EStG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen wird hingewiesen. Die Regelungen des EStG setzen eine entsprechende Bescheinigung der Kreisstadt voraus. Die Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bzw. des

Fördergebietes ist dem Anhang zu entnehmen.

25.05.2022  
Kreisstadt Homburg/Saar, den  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
In Vertretung  
  
(Michael Forster)  
Bürgermeister  
Michael Forster  
Bürgermeister



DS



# Modernisierungsrichtlinie – eine kurze Erläuterung

Die Inhalte der Modernisierungsrichtlinie beziehen sich somit auf die Handlungsbedarfe im Bereich der „Altstadt Homburg“. Die angegebenen Fördersummen haben sich in anderen Kommunen bewährt und auch der Fördergeber hat diese als „angemessen“ erachtet.

Bei einer Reduzierung der Förderung steht der Verwaltungsaufwand von Stadt und Ministerium in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Effekten. Deutlich höhere Fördersummen hätten die Konsequenz, dass aufgrund der verfügbaren Haushaltsmittel deutlich weniger Gebäude gefördert werden könnten.

Die Altstadt Homburg ist der historische Ursprung der Kreisstadt. Das Erscheinungsbild der historischen Bauten, das Flair des Stadtraumes sowie das Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur machen die Altstadt zu einem Identität stiftenden und lebendigen Teil der Innenstadt. Oberziel ist daher, den kulturhistorisch wertvollen Stadtkern Homburgs zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Aus diesem Grund wurden zudem gebietspezifische Inhalte in die Modernisierungsrichtlinie aufgenommen, die insbesondere die denkmalgeschützten Gebäudestrukturen berücksichtigen.

## Inhalte:

- Förderfähig ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt Homburg“. Dies gilt für Maßnahmen im Gebäude ebenso wie an der äußeren Gebäudehülle und dem privaten Umfeld (Freiraumgestaltung), soweit sie zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen. Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass die denkmalgeschützten und historisch wertvollen Bausubstan-



Schützenswerte Bausubstanzen im Bereich der Altstadt Homburg (Bestandserfassung 10/2019)



Schützenswerte Bausubstanzen im Bereich des Marktplatzes (Bestandserfassung 10/2019)

zen im Altstadtbereich und somit auch der kulturhistorisch wertvolle Stadtkern Homburgs insgesamt erhalten bleibt und die Sanierungsanforderungen aus Denkmalsicht beachtet werden.

- Die Gesamtausgaben der Modernisierung/ Instandsetzung dürfen bei Gebäuden ohne besondere städtebauliche Bedeutung i. d. R. nicht mehr als 75 % eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle bzw. bei Gebäuden von ge-

schichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nicht mehr als 150 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass marode Bausubstanzen, deren Sanierung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr tragbar ist, modernisiert und instandgesetzt werden. Für Gebäude, die für die Kreisstadt von wesentlicher Bedeutung und daher

besonders schützens- und erhaltenswert sind, gilt hierbei ein höherer Grenzwert.

- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 25 Jahre dauern.

Diese Regelung zielt darauf ab, dass die vorhandenen Fördergelder vorrangig für Objekte eingesetzt werden, die langfristig einen Mehrwert für das Erscheinungsbild des Quartiers haben. Die Zweckbindung der Förderung ist somit gewahrt.

- Des Weiteren muss das Gebäude bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. d. R. ein Mindestalter von 25 Jahren aufweisen.

Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass vorrangig die Sanierung der älteren Bausubstanz in der Altstadt gefördert wird und nicht die Modernisierung von vergleichsweise „modernen“ Gebäuden, die das Erscheinungsbild der Altstadt allenfalls geringfügig beeinträchtigen.

- Die Modernisierung/ Instandsetzung stadteigener Gebäude kann ebenfalls gefördert werden, sofern die städtebaulichen Zielsetzungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme eingehalten werden. Es gelten die gleichen Förderbedingungen wie bei Gebäuden im privaten Eigentum.

Dadurch besteht die Möglichkeit, die Modernisierung/ Instandsetzung stadteigener Gebäude zu fördern. Zuschüsse / Förderungen von anderen Stellen sind hierbei jedoch vorrangig einzusetzen.

- Grundlage zur Beurteilung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bildet in ihrem Geltungsbereich die Gestaltungssatzung für die Altstadt der Kreisstadt Homburg.

Dadurch soll die Gestaltqualität im Bereich der Altstadt gesteigert werden. Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es nämlich notwendig, Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung / Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können. Die Kreisstadt Homburg geht dies mit einer Gestaltungssatzung an, die auch den Geltungsbereich dieser Modernisierungsrichtlinie umfasst.

# Potenziell förderfähige / bescheinigungsfähige Maßnahmen

Im Rahmen von Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarungen können insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen als Teile einer Modernisierung/ Instandsetzung potenziell gefördert bzw. bescheinigt werden.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.

Hinweis: Vorrangig müssen alle anderen Fördermöglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden, bevor Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen können.

## 1. Maßnahmen zur Sanierung von Dach, Fenster, Türen, Fassaden

Beispiele: Erneuerung, Verbesserung Dachkonstruktion und -eindeckung; Beseitigung von Schäden am Mauerwerk und an sonstigen Bauteilen; Erneuerung von beschädigtem Außenputz; Behebung von Bauschäden an Fassaden, -elementen; Austausch beschädigter Fenster; Fassadenanstrich, sofern dieser durch sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist (z. B. neue Fensteröffnungen, Erneuerung des Außenputzes); Wiederherstellung ursprünglicher Fassadengliederungen; Gestaltung von Fassaden, soweit die Maßnahme mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang stehen (z. B. Beseitigung störender Fassadenbekleidungen)

## 2. Maßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes, stadttökologische Maßnahmen

Beispiele: Schaffung zusätzlicher privater Grün- und Freiflächen einschließlich deren Umgestaltung bzw. gestalterische Verbesserung; Begrünung von Dächern und Fassaden

## 3. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung

Beispiele: Modernisierung oder Optimierung bestehender Heizungsanlagen (neuzeitliche Wärmeversorgung - anzustreben sind klimafreundliche

## Schritte zur Steuerbescheinigung / Förderung

1. Antrag Eigentümer bei der Stadt
2. Prüfung Fördervoraussetzungen (u. a. Lage Gebäude im Fördergebiet, Gebäudealter, etc.)
3. Beratungsgespräch mit dem Eigentümer (u. a. Besprechung der beabsichtigten Maßnahmen)
4. Ortsbesichtigung (u. a. Besprechung Maßnahmen vor Ort, Empfehlung weiterer Maßnahmen?)
5. Vorlage einer Kostenschätzung
6. Förderantrag bei Städtebauförderung
7. Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zwischen Kreisstadt und Eigentümer
8. Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme
9. Abschluss der Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahme (u. a. Vorlage Rechnungen)
10. Nach Prüfung Zuschuss und Erteilung der Steuerbescheinigung

Wärmeträger); Isolierung und Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Keller-, Geschossdecken; Erneuerung und Verbesserung von Fenstern, Schaufenstern und Türen; Einbau Wärmeschutzglasfenster; Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage

## 4. Maßnahmen zur Verbesserung der Installation

Beispiele: heizungs-, lüftungs-, elektrotechnische Verbesserungen; Modernisierung der Wasser-, Gas- und Elektroinstallation; Verbesserung der sanitären Einrichtungen

## 5. Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse

Beispiele: Zusammenlegung von Verkaufsräumen zur Schaffung größerer Verkaufsflächen; Umnutzung von Gewerbe zu Wohnnutzung oder umgekehrt; Anpassung der Gebäudegrundrisse an zeitgemäße Wohnverhältnisse; Verbesserung des Grundrisses und Zuschnitts von Gebäuden (z. B. durch Einbau von Fluren und Treppenhäusern, Schaffung neuer räumlicher Einheiten und Abschlüsse); Abbruch von Nebengebäuden und Beseitigung störender Bauwerke und Bauteile, Wände sowie Decken. Dies gilt insbesondere für die Schaffung von verbesserten Wohnverhältnissen. (Hinweis: gem. § 7h EStG dürfen Maßnahmen nicht zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen)

## 6. Maßnahmen nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens

Beispiele; alters- und behindertengerechte Umbauten durch Einbauten barrierefreier Sanitäreinrichtungen; Schaffung breiterer Türöffnungen; Schaffung niveaugleicher Gebäudezugänge; Wege zum Gebäude, Zugangsbereich, Wohnungszugang; Überwindung von Treppen und Stufen; Anpassung Raumgeometrie; Sicherheit und Bedienelemente

Die Förderung / Bescheinigung weiterer Maßnahmen bleibt ausdrücklich vorbehalten, sofern diese Maßnahmen im Einklang mit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und den Sanierungszielen stehen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im Interesse der Stadtbildpflege oder des Denkmalschutzes sowie für sonstige Maßnahmen, sofern sich diese als technisch oder stadtplanerisch notwendig erweisen.

Die Liste soll bei Bedarf fortgeschrieben werden.



# Muster-Formulare



# Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs-/Instandsetzungs- maßnahmen i.S.d. §§ 11, 177 BauGB

Zwischen der Kreisstadt Homburg/Saar,

vertreten durch Bürgermeister Michael Forster, Kreisstadt Homburg/Saar, Am Forum 5 in 66424 Homburg/Saar,

- nachfolgend „Kreisstadt“ genannt

und

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

-nachfolgend „Eigentümer“ genannt

wird folgende Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung i.S.v. §§ 11, 177 BauGB abgeschlossen:

## Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in  
Straße/Platz:

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Flurstücks-Nr(n): \_\_\_\_\_

Grundbuch: \_\_\_\_\_ Band: \_\_\_\_\_ Blatt: \_\_\_\_\_

liegt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Homburg“

-nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt



Nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist das aufstehende Gebäude modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig. Das Gebäude weist nach seiner inneren und/oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, deren Beseitigung oder Behebung im öffentlichen Interesse liegt und durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Im Steuerrecht bestehen Vorschriften zur indirekten Förderung von Sanierungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Erleichterungen bei der Einkommensteuer nach Maßgabe der §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) i.V.m. den Bescheinigungsrichtlinien des Saarlandes vom 02. Februar 2017, die mit Rechtswirkung ab 01. April 2017 in Kraft getreten sind (Amtsblatt des Saarlandes Teil 1 S. 212 vom 16. Februar 2017).

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 Kreisstadt voraus. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG\* bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. (\* Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

## § 1 Vertragsgegenstand

Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben bezeichneten Gebäude auf dem o. g. Grundstück die in der Maßnahmenbeschreibung aufgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

## § 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen nachfolgend genannte Unterlagen zugrunde, die zugleich Bestandteil dieser Vereinbarung sind:

- Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage),
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage),
- Maßnahmenbeschreibung (Anlage),
- Ggf. Bauentwurf mit Leistungsverzeichnis (Anlage),
- Kostenschätzung entsprechend Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten (Anlage),
- Protokoll des Beraters/Sanierungsstelle o. ä. (Anlage),
- Genehmigung der Denkmalpflege (sofern erforderlich),
- Sonstiges \_\_\_\_\_

## § 3 Kostentragung

- 1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Kreisstadt den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.



- 2) Die Kreisstadt gewährt jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt 40 % der förderfähigen Gesamtkosten (bzw. bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen 50 %), jedoch höchstens 20.000 €.
- 3) Der Eigentümer trägt nach Maßgabe des § 177 BauGB die Kosten der Modernisierung/Instandsetzung in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro. Nach Abzug von pauschal 10 v.H. für unterlassene Instandhaltung ergeben sich berücksichtigungsfähige Modernisierungs-/Instandsetzungskosten in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro. Dieser Betrag ist vorläufig festgesetzt.
- 4) Die Kreisstadt beteiligt sich daher an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten gemäß Nr. 3 durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro. Dieser Betrag ist vorläufig festgesetzt.
- 5) Der Eigentümer versichert, dass er von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahmen dienen, beanspruchen kann.\*
- 6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Kreisstadt überprüften Schlussabrechnung. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Kreisstadt Bestandteil dieses Vertrages.
- 7) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme der Nr. 8 keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- 8) Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung der Nr. 2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt (unter Berücksichtigung der Regelungen in der Modernisierungsrichtlinie). Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt, es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Zusatzvereinbarung insbesondere unter Beachtung der Nr. 2 abgeschlossen wird.
- 9) Die Kreisstadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.
- 10) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Kreisstadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Kreisstadt von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- 11) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 8.4 der Anlage 2 zu § 44 LHO (ANBest-P) (VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) vom Zeitpunkt der

Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

(\* Ansonsten sind die sonstigen Zuschüsse zu benennen.)

#### § 4

### **Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrages**

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in zwei Teilzahlungen geleistet.
- 2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 50 % des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von drei Monaten geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mind. 60 % der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten beinhalten.
- 3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten innerhalb von drei Monaten geleistet.
- 4) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

#### § 5

### **Durchführung**

- 1) Der Eigentümer versichert, dass er vor Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht begonnen hat. Er hat u. a. zur Kenntnis genommen, dass das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abstellen.
- 2) Der Eigentümer versichert, dass er rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einholen wird.
- 3) Ein Baubeginn ohne die ggf. erforderlichen Genehmigungen kann zur Verwirkung der Ausstellung einer Bescheinigung führen. Auf § 7 dieser Vereinbarung wird verwiesen.
- 4) 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 § 7 dieser Vereinbarung zurückzutreten.
- 5) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Kreisstadt oder deren Beauftragte durchzuführen; die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sollten eingehalten werden, Abweichungen sind zu begründen. Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sollen beachtet werden.
- 6) 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 Kreisstadt kann die Frist in begründeten Einzelfällen ange-

messen verlängern. Werden die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt, so ist der erste Bauabschnitt innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Die Gesamtmaßnahme ist innerhalb von fünf Jahren durchzuführen.

- 7) Änderungen gegenüber den in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Kreisstadt und zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit eine Anpassung der Vereinbarung.
- 8) Die Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer der Kreisstadt unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah eine Schlussabrechnung nach Maßgabe des § 6 dieser Vereinbarung vorzulegen. Die Kreisstadt ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt die Kreisstadt fest, dass der Eigentümer die obliegenden Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt hat, so kann die Kreisstadt insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 7 dieser Vereinbarung entsprechend.

## § 6

### **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 entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 2) Der Eigentümer hat anzugeben, ob er Zuschüsse, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden, erhalten hat. 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 sollen ebenfalls angegeben werden. Städtebauförderungsmittel sind nachrangig einzusetzen.
- 3) Die Erteilung der Bescheinigung erfolgt unverzüglich nach Prüfung der Schlussabrechnung entsprechend der Bestimmungen der Bescheinigungsrichtlinien.
- 4) Aus diesem Vertrag kann nicht abgeleitet werden, dass die einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht vollumfänglich anerkannt werden. Steuerrechtlich bescheinigungsfähig sind nur die tatsächlichen Aufwendungen.

## § 7

### **Rechtsfolgen bei Rücktritt und bei Kündigung der Vereinbarung**

- 1) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung der Vereinbarung, ist die Kreisstadt 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 § 6 dieser Vereinbarung ausgestellt.



## § 8

### **Fotoaufnahmen**

Der Eigentümer erteilt hiermit seine unwiderrufliche Zustimmung, dass die Kreisstadt jederzeit das Modernisierung-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

## § 9

### **Nebenabreden – Vertragsänderungen**

1. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
2. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

## § 10

### **Salvatorische Klausel und Haftungsausschluss**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 11

### **Rechtsnatur, Streitigkeiten aus dem Vertrag**

1. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist deshalb die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig.
2. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches. Das Recht der Kreisstadt zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.
3. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes und der Bescheinigungsrichtlinien.

## § 12

### **Rechtsgrundlagen**

1. Die Bescheinigungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Einkommensteuergesetzes (EStG) und der Bescheinigungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung ausgestellt. Die Rechtsgrundlagen sind Bestandteil der Vereinbarungen zwischen der Kreisstadt und dem Eigentümer.
2. Ansprüche, insbesondere bei Änderung der bezeichneten Rechtsgrundlagen, können gegenüber der Kreisstadt nicht geltend gemacht werden. Der Eigentümer erkennt ausdrücklich und unwiderruflich diesen Haftungsausschluss an bzw. verzichtet im Falle einer evtl. Anspruchsberechtigung auf deren Geltendmachung oder Durchsetzung.

## § 13

### **Hinweise**

Nach Tz 1.2 der Bescheinigungsrichtlinien umfasst das Bescheinigungsverfahren nach R 7h Absatz 4 der Einkommensteuer-Richtlinien die Prüfung,

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist,
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes durchgeführt worden sind,
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
4. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder als Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

#### § 14

#### **Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in 3 Exemplaren ausgefertigt. Der Eigentümer und die Kreisstadt erhalten je eine Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung verbleibt als Ersatz bei der Kreisstadt.

Homburg/Saar, den \_\_\_\_.

Homburg/Saar, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift Eigentümer)

\_\_\_\_\_  
Michael Forster, Bürgermeister

# Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a des Einkommensteuergesetz

## Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Fotos Bestand
3. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
4. Fotos nach Sanierung
5. Modernisierungsvereinbarung
6. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)
7. Schlussabrechnung

## Antragsteller

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

- Eigentümer
- sonstiger Bauberechtigter
- Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten (Vollmacht ist beige-  
fügt).





- 1. Die Maßnahmen sind durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen) innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Homburg“.**

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

- 2. Bezeichnung der Maßnahme:** \_\_\_\_\_

**3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen**

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

**3a. Wohnfläche und Nutzfläche**

Vor Beginn der Baumaßnahmen: Wohnfläche      m<sup>2</sup>                      Nutzfläche      m<sup>2</sup>  
 Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Wohnfläche      m<sup>2</sup>                      Nutzfläche      m<sup>2</sup>

**4. Generalübernehmerverträge**

Ja                                       Nein (weiter mit Nr. 5, dann Nr. 7)

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu Nr. 5 und 6 sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstückes mit Sanierung (Angaben zu Nr. 5 und 6 sind erforderlich)
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes beziehungsweise den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommenssteuergesetzes, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten / Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

## 5. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil*	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	Prüfvermerk der Gemeinde
Übertrag							
		Gesamt					

\* ggf. auch Kurzbezeichnung der Außengestaltungsmaßnahmen (Frei-/Außenanlagen)

- Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigefügt)
- Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt
- An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach Umsatzsteuergesetz: \_\_\_\_\_ Euro (Nachweise sind beigefügt)

## 6. Funktionsträgergebühren

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlungen von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				



### 7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (z. B. Städtebauförderung, Dorferneuerung) gewährt worden sind, bitte hier auflisten:

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag in Euro	Datum der Auszahlung

\_\_\_\_\_

Gesamt

Summe der Kosten (Nr. 5)

abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7)

Insgesamt


\_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift Antragssteller

Muster

# Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a des Einkommensteuergesetzes

## Anlagen

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung  
Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte/r \_\_\_\_\_

die Kreisstadt Homburg/Saar bestätigt, dass das Gebäude (der Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, die Eigentumswohnung oder die im Teileigentum stehenden Räume) in dem durch Sanierungssatzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Homburg“ gelegen ist.

(Genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung:)

---

---

---

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

- Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB
- Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 177 BauGB
- Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen seiner
  - geschichtlichen,
  - künstlerischen oder
  - städtebaulichenBedeutung erhaltenswert ist.

Der Durchführung der Maßnahme lag eine Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und der Kreisstadt Homburg/Saar vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugrunde.



Die hieran in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführten Maßnahmen (konkrete Bezeichnung / Beschreibung der Baumaßnahme) haben zu Aufwendungen von \_\_\_\_\_ Euro einschließlich \_\_\_\_\_ / ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die dargestellten Kosten sind durch die Originalrechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Kreisstadt Homburg/Saar abgestimmt.

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 Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbekosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und / oder Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbssteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
- Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen, Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen des Finanzamtes zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

Für die durchgeführte Baumaßnahme \_\_\_\_\_  
(konkrete Baumaßnahme / Beschreibung der Maßnahme)

wurden aus öffentlichen Mitteln

- Zuschüsse von insgesamt \_\_\_\_\_ € gewährt, davon wurden bewilligt \_\_\_\_\_ € am \_\_\_\_\_, ausgezahlt \_\_\_\_\_ € am \_\_\_\_\_
- keine Zuschüsse gewährt.

Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.



- Es liegt eine Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor.  
Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vergleiche Nummer 3.2 der Bescheinigungsrichtlinien):

---

---

---

---

---

---

---

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage beim Finanzamt.

- Rechtsbehelfsbelehrung -

Homburg/Saar, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

---

Michael Forster, Bürgermeister

Muster









KERN  
PLAN

Auftraggeber/Herausgeber: Kreisstadt Homburg/Saar · Bürgermeister Michael Forster · Am Forum 5 · 66424 Homburg/Saar

Auftragnehmer/Impressum: Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · [www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

Bildnachweis: Kernplan GmbH

Rechte: Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH