

ENTWURF 23.04.2025

VEREINBARUNG

über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den §§ 177 und 164a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

(Modernisierungsvereinbarung)

Zwischen
vertreten durch
Stadtbau Ettlingen GmbH
Ottostraße 9
76275 Ettlingen
den Geschäftsführer, Herrn Steffen Neumeister

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und der
vertreten durch
Stadt Ettlingen
Herrn Oberbürgermeister Johannes Arnold
Marktplatz 2
76275 Ettlingen

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird unter Mitwirkung der
KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

- nachfolgend „Sanierungsbeauftragter“ genannt -

folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers **Flst. Nr. 634/18, Pforzheimer Straße 21** liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „**Pforzheimer Straße / Schillerstraße**“ in Ettlingen.

Das Gebäude auf dem vorgenannten Flurstück weist nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (im Folgenden BauGB) auf. Durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen diese Missstände bzw. Mängel beseitigt werden.

Mit Schreiben vom 15.07.2022 hat sich die Stadt Ettlingen mit dem förderunschädlichen sofortigen Baubeginn insbesondere für die anstehenden Abbrucharbeiten einverstanden erklärt (Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Aufgrund § 177 BauGB wird über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsfördermitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt nachfolgende Vereinbarung geschlossen. Grundlage für diese Modernisierungsvereinbarung ist der Beschluss des Gemeinderats vom **XX.XX.XXXX** zur Förderung dieses Vorhabens im Sanierungsgebiet.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf dem vorgenannten Grundstück Flst. Nr. 634/18 die in der Baukostenzusammenstellung bzw. in der Kostenschätzung aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den allgemeinen Sanierungszielen durchzuführen (Anlage 2).
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Abs. 1 bzw. Anlage 2 gemäß § 4 dieser Vereinbarung zu fördern. Für die Förderfähigkeit der Maßnahme gelten die jeweiligen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) als vereinbart, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- (3) Bei Vorliegen der entsprechenden – insbesondere der unter § 5 genannten – Voraussetzungen verpflichtet sich die Stadt, auf Antrag des Eigentümers diesem eine Steuerbescheinigung nach §§ 7h, 10f bzw. 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) auszustellen. Grundlage ist die anzuwendende Bescheinigungsrichtlinie.
- (4) Die Stadt hat die KommunalKonzept BW GmbH als Sanierungsbeauftragten mit der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in dem Sanierungsgebiet beauftragt. Dem Sanierungsbeauftragten obliegt auch die Überwachung der Durchführung der dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen. Der Eigentümer wird sich in allen die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen zunächst mit dem Sanierungsbeauftragten ins Benehmen setzen. Die Stadt ist berechtigt, den Sanierungsbeauftragten im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen, soweit dies nicht schon ausdrücklich in diesem Vertrag geschieht.

§ 2

Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- | | |
|---|----------|
| 1. Erklärung des Eigentümers | Anlage 1 |
| 2. Bau-/ Maßnahmenbeschreibung | Anlage 2 |
| 3. Kostenaufstellung nach DIN 276 | Anlage 3 |
| 4. Ermittlung der förderfähigen Kosten und des Kostenerstattungsbetrages | Anlage 4 |
| 5. Lageplan | Anlage 5 |
| 6. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG | Anlage 6 |

7. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
8. ISEK der Stadt Ettlingen i. d. F. 20.12.2023

§ 3 **Durchführung**

- (1) Die in § 1 Abs. 1 genannten Maßnahmen sind in der Zeit vom 15.07.2022 (Datum der Unbedenklichkeitsbescheinigung) **bis 30.06.2026** durchzuführen. Leistungen, die vor Maßnahmenbeginn beauftragt wurden, sind nicht förderfähig. Als Maßnahmenbeginn wird der Abschluss dieser Vereinbarung oder die vorherige Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung angesehen.
- (2) Eine Verlängerung der genannten Frist ist einvernehmlich möglich.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierungsmaßnahme und alle Einzelgewerke fachgerecht und ordnungsgemäß durchzuführen, ausschließlich einwandfreie Materialien zu verwenden und mit Ausnahme von erbrachter Eigenleistung, nur qualifizierte Fachbetriebe/ Handwerksbetriebe mit der Modernisierung zu beauftragen. Dabei versichert der Eigentümer, die Maßnahme mit dem Ziel zu verfolgen, neben der Beseitigung der baulichen Missstände, den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen, um insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die in der Anlage 2 genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und vor Beginn der Bauarbeiten sämtliche nach öffentlichem Recht erforderlichen – u.a. bau- und/oder denkmalschutzrechtliche - Genehmigungen einzuholen.
- (5) Stundenaufschriebe Dritter, die außerhalb der Handwerkeraufträge getätigt werden, können nicht anerkannt werden.

§ 4 **Kostentragung und Förderung**

- (1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 1 Abs. 1.
- (2) Die Stadt beteiligt sich bei ordnungsgemäßer Durchführung an den Kosten der Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages.

An den Gesamtkosten der Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 in Höhe von voraussichtlich

3.971.000,00 €

(in Worten: dreimillionenneunhunderteinundsiebzigttausend Euro) brutto.

beteiligt sich die Stadt durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages (Zuschusses) zur Deckung der Kosten in Höhe von

1.169.000,00 €

(in Worten: einmillioneneinhundertneunundsechzigtausend Euro).

Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ergibt sich aus Anlage 4.

Diese Förderung steht unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Finanzierungsmittel der Stadt, des Bundes und des Landes durch entsprechende Beschlüsse bereitgestellt werden und für diese Maßnahme zur Verfügung stehen.

Für den Fall, dass die Stadt Zuschussbeträge aus der Mitfinanzierung des Landes oder des Bundes zurückzahlen muss, verpflichtet sich die Eigentümer zu einer Rückerstattung des zurückgeforderten Kostenerstattungsbetrages an die Stadt. Dies beinhaltet auch eine mögliche Verzinsung nach Nr. 7.4 der Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (NBest- Städtebau), sofern diese von dem Eigentümer zu vertreten ist.

- (3) Ergeben sich während der Modernisierung durch unvorhergesehene bautechnische Probleme höhere Kosten, die weder bei der Bestandsaufnahme noch bei der Kostenschätzung erfasst werden konnten, so besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung, wenn die erforderlichen Maßnahmen von der Stadt als unabdingbare Maßnahmen anerkannt werden. Bautechnische Probleme sind innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Stadt anzuzeigen.

Ein Anspruch auf zusätzliche Förderung besteht nicht; sie wird nur gewährt, wenn auch eine entsprechende Förderung durch den Bund und das Land erfolgen und der städtische Anteil im Haushalt bereitsteht.

Die Höhe des Kostenerstattungsbetrages wird nach Abschluss und Abrechnung der Maßnahme endgültig durch den Sanierungsbeauftragten festgesetzt. Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der anzuwendenden Verwaltungsvorschrift StBauFR.

- (4) Die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind der Stadt innerhalb von sechs Monate nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme, spätestens jedoch sechs Monate nach Beendigung des Durchführungszeitraums gemäß § 3 Abs. 1 nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt mittels Vorlage von detaillierten Rechnungen sowie anhand von Zahlungsbelegen in Form von Kontoauszügen. Bei einer Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist die Gesamtkostenaufstellung entsprechend der Miteigentumsanteile und der Einzelgewerke analog aufzuteilen. Weiter Unterlagen können bei Bedarf zur Prüfung der Förderfähigkeit nachgefordert werden.

- (5) Der Kostenerstattungsbetrag wird zunächst als vorläufig zins- und tilgungsfreies Darlehen bewilligt. Nach Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Gesamtmaßnahme vor Ort wird das Darlehen in einen Zuschuss umgewandelt (schriftliche Bestätigung/Schlussabrechnung).

§ 5

Steuerbescheinigung gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG

- (1) Bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen hat der Eigentümer das Recht auf eine von der Bescheinigungsbehörde ausgestellten Steuerbescheinigung nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG).
- (2) Die zuständige Bescheinigungsbehörde ist die Stadt.
- (3) Voraussetzung für die Erstellung einer Steuerbescheinigung nach §§ 7h, 10f und 11a EStG ist die Stellung eines schriftlichen Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung (Anlage 5) an die Bescheinigungsbehörde.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen vollständig nach Gewerken geordnet im Antrag aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen, sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. Außerdem muss daraus hervorgehen, welche der Rechnungen und in welcher Höhe Aufwendungen aus zusammengefassten Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind. Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenbelege müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.
- (5) Bescheinigungsfähig sind Kosten im Sinne § 177 BauGB. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören die auf begünstigte Maßnahmen entfallende Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten sowie Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten. Nicht bescheinigungsfähig sind insbesondere Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (zum Beispiel so genannte Luxusmodernisierungen von Wohnungen) führen, Wohnraumerweiterungen, Photovoltaikanlagen sowie die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers und die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung (Auflistung nicht abschließend).
- (6) Die Bescheinigungsbehörde kann für das Ausstellen der Steuerbescheinigung Gebühren erheben.
- (7) 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 wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- (8) Im Übrigen gelten die Regelungen der anzuwendenden Bescheinigungsrichtlinie nach §§ 7h, 10f, 11a EStG.

§ 6 Änderungen

- (1) Beabsichtigt der Eigentümer von den § 1 Abs. 1 vorgesehenen Maßnahmen und den zugrundeliegenden Plänen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung des Sanierungsbeauftragten in Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können, so haben die Vereinbarungspartner das Recht, von der Vereinbarung zurückzutreten.
- (3) Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 12.

§ 7 Zahlungsweise

Der Kostenerstattungsbetrag nach § 4 wird wie folgt ausgezahlt:

- a) Bis zu 90% des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrags sobald bezahlte Rechnungen in entsprechender Höhe vorliegen;
- b) 10% nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und Prüfung der Gesamtkostenaufstellung mit den dazugehörigen Rechnungen.

Die Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Zurverfügungstellung der entsprechenden Landes- und Bundesmittel.

§ 8 Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

- (1) Der Eigentümer wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung dieses Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
- (2) Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen, oder durch den Sanierungsbeauftragten überprüfen zu lassen.
- (3) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so ist dies ein wichtiger Grund zur Kündigung gemäß § 11.

§ 9

Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen. Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer, eine dem Zweck entsprechende Nutzung der modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude mindestens bis 10 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung sicher zu stellen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung kann ein Kündigungsrecht gemäß § 11 begründen.

§ 10

Eigentümerwechsel

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück, wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag zurückgezahlt hat.

§ 11

Kündigung

Die Vereinbarung kann nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vereinbarungspartner die ihm auf Grund dieser Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt und trotz entsprechender Aufforderung mit angemessener Nachfristsetzung keine Abhilfe schafft; § 323 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) findet entsprechend Anwendung. Ebenso liegt ein wichtiger Grund vor, wenn der Eigentümer unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung nach § 4 maßgeblichen Unterlagen gemacht hat. Die Kündigung ist nur innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung des wichtigen Grundes möglich.

§ 12

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

- (1) Erfolgt der Rücktritt nach § 6 oder die Kündigung nach § 11 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so verbleibt es für nach § 1 Abs. 1 bereits durchgeführte Maßnahmen bei der in § 4 vereinbarten Förderung und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen zu den Gesamtkosten der nach § 1 Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen stehen.
- (2) Erfolgt der Rücktritt nach § 6 oder die Kündigung nach § 11 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge unverzüglich zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an entsprechend § 49a Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVWVfG) i.V.m. § 247 BGB zu verzinsen.

§ 13

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige, gültige Bestimmungen zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.
- (4) Der Vertrag ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Es erhalten je ein Exemplar:
der Eigentümer
die Stadt
der Sanierungsbeauftragte

Ettlingen, den xxx

Stadt/ Bescheinigungsbehörde

Eigentümer

Johannes Arnold
Oberbürgermeister

Steffen Neumeister
Geschäftsführer

ANLAGE 1 ZUR MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER STADT ETT- LINGEN UND DER ETTLINGER STADTBAU GMBH

Maßnahme: Modernisierung/Instandsetzung des Objekts Pforzheimer Straße
21

Vereinbarung vom: xxx

Hiermit erkläre ich, unter Bezugnahme auf die oben genannte Vereinbarung, Folgendes:

1. Ich bin
 - ☐ nicht vorsteuerabzugsberechtigt.
 - ☒ zu 100 % vorsteuerabzugsberechtigt.
 - ☐ ich habe Antrag auf Vorsteuerabzug gestellt.
2. Ich nehme sonstige öffentliche Finanzierungsmittel
 - ☒ nicht in Anspruch.
 - ☐ in Anspruch.
 - ☐ Ich habe den entsprechenden Antrag gestellt.

Art und Höhe der beanspruchten Finanzierungsmittel:

Es werden anderweitige öffentliche Finanzierungsmittel beantragt, es liegen jedoch noch keine Bewilligungsbescheide vor.

Mir ist bekannt, dass diese Zuschüsse nach dem Subsidiaritätsprinzip von den Zuschüssen dieses Vertrages abgesetzt werden. Die jeweiligen Bewilligungen der Fachförderprogramme werde ich umgehend beim Sanierungsbeauftragten einreichen. Mir ist bekannt, dass der Kostenerstattungsbetrag dieser Vereinbarung erst ausbezahlt wird, wenn ich die Art und Höhe sonstiger öffentlicher Finanzierungsmittel, die ich in Anspruch nehme, anhand der Bewilligungsbescheide dargelegt habe.

3. Gesamtwohnfläche
 - vor** Modernisierung: 0,00 m²,
 - nach** Modernisierung: 0,00 m².
4. Anzahl der Wohneinheiten
 - vor** Modernisierung: 0 WE,
 - nach** Modernisierung: 0 WE,
 - davon geschaffen durch Neubau: WE,
 - durch Umnutzung: WE,
 - durch Aktivierung von Leerstand: WE,
 - durch Anpassung an den aktuellen Standard: WE.

Bei nachträglichen Abweichungen bzw. Änderungen der unter Nr. 1-4 gemachten Angaben werde ich die Stadt umgehend benachrichtigen.

Bankverbindung zur Anweisung des Kostenerstattungsbetrages:

Bankverbindung: DE41 6605 0101 0001 0021 20
bei der Sparkasse Karlsruhe, BIC: KARSDE66XXX

Ettlingen, den xx

Unterschrift des Eigentümers

ANLAGE 2 ZUR MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER STADT ETT- LINGEN UND DER ETTLINGER STADTBAU GMBH

Umseitige Bau-/ Maßnahmenbeschreibung:
mit
Plänen Abbruch
Lageplänen/Schnitten
Flächenaufstellung

ANLAGE 3 ZUR MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER STADT ETT- LINGEN UND DER ETTLINGER STADTBAU GMBH

Umseitige Kostenberechnung nach DIN 276 Umseitiger Bauzeiten- und überschlägiger Zahlungsplan

Hinweise:

Die Abrechnung erfolgt nach Vorlage der (Original-)Rechnungen und den dazugehörigen Zahlungsnachweisen (Kontoauszügen).

Bezüglich gastronomischer Nutzung sind nur nutzungsunabhängige Kosten förderfähig, d.h. Kosten von Betriebsvorrichtungen wie Küche, Lüftungsanlagen, Kühlräume etc. sind nicht förderfähig.

Aufgrund der zwingenden europäischen Vorgaben müssen Länder und Kommunen eine etwaige **Förderung fossil betriebener Heizkessel** spätestens zum 1. Januar 2025 einstellen

ANLAGE 4 ZUR MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER STADT ETT- LINGEN UND DER ETTLINGER STADTBAU GMBH

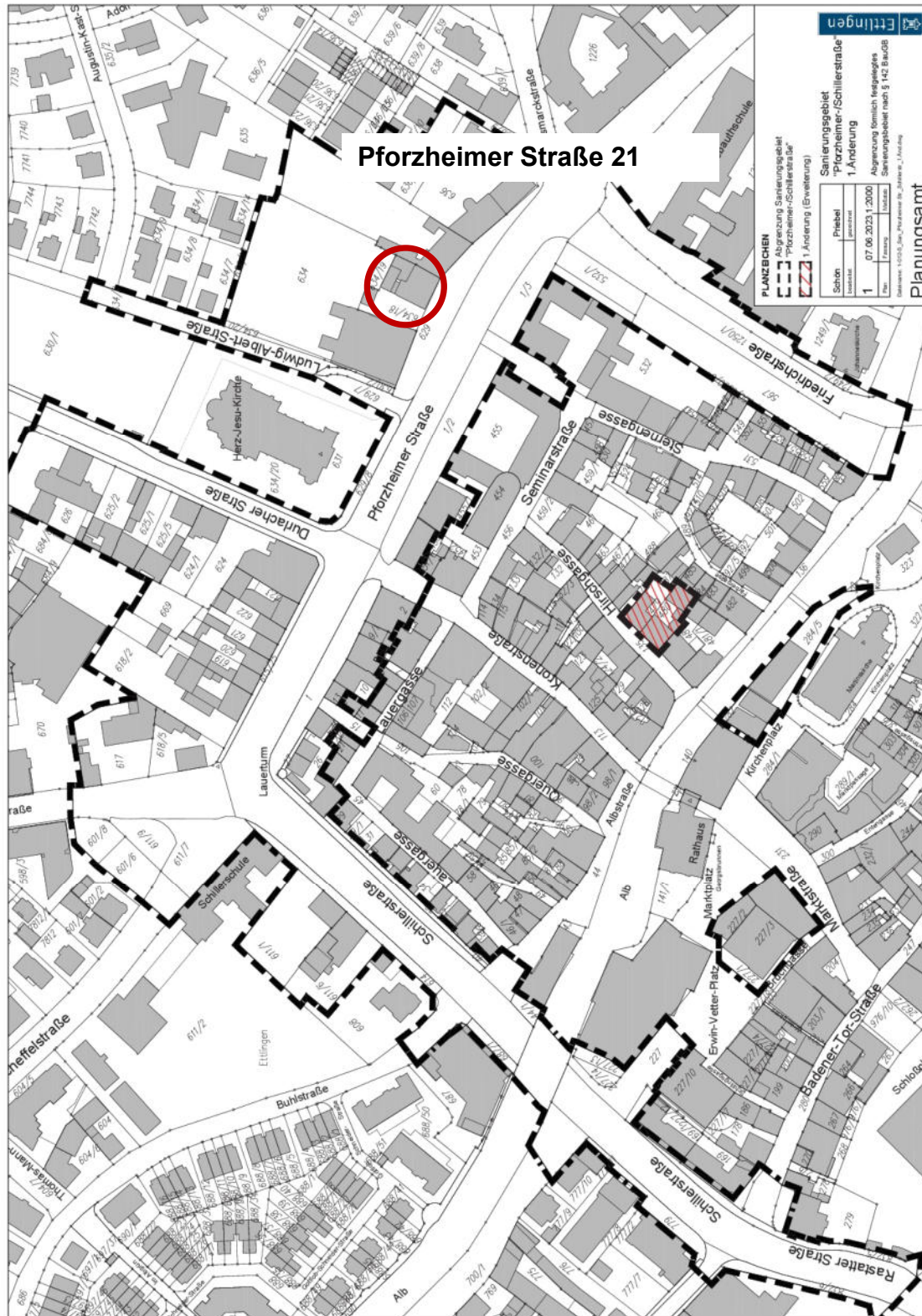
Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags nach Ziffer 10.2.2 StBauFR

Förderfähige Gesamtkosten brutto – ohne Kosten- gruppe 100 aufgerundet	3.970.616,51 € 3.971.000,00 €
abzgl. Zuschuss Programm N.N.	0,00 €.
Zwischensumme	3.971.000,00 €
Abzgl. vsl. Vorsteuerabzugsbetrag – der Eigentü- mer macht den vollständigen Vorsteuerabzug gel- tend	634.000,00 €
Zwischensumme Nettobaukosten aufgerundet	3.337.000,00 € 3.340.000,00 €
Kostenerstattungsbetrag pauschal 35 % , lt. Gemeinderatsbeschluss vom Datum , maximal jedoch Betrag xxx €	1.169.000,00 €

Hinweis: inwieweit öffentliche Finanzierungsmittel in Anspruch genommen werden können, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Städtebauförderung subsidiär zu Anwendung kommt und anderweitige Zuwendungen in Abzug gebracht werden müssen.

ANLAGE 5 ZUR MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER STADT ETT- LINGEN UND DER ETTLINGER STADTBAU GMBH

LAGEPLAN



Gemarkung: Ettlingen
Fortführungsnachweis: 2024/22



ANLAGE 6 ZUR MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG ZWISCHEN DER STADT ETT- LINGEN UND DER ETTLINGER STADTBAU GMBH

ANTRAG AUF AUSSTELLUNG EINER BESCHEINIGUNG GEMÄß §§ 7h, 10f UND 11a EStG

An das Bürgermeisteramt
Marktplatz 2
76275 Ettlingen

Anlage 1: Pläne Bestand

Anlage 2: Pläne mit Eintragung der Maßnahme

Anlage 3: Modernisierungs- oder Instandsetzungsangebot oder Vereinbarung

Anlage 4: Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Name, Vorname		Wohnsitzfinanzbe- hörde	
Anschrift			
Telefon			

☐ Eigentümer ☐ sonstiger Bauberechtigter ☐ Vertreter des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten (vollmacht ist beigelegt)

1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

☐ in einem Sanierungsgebiet ☐ in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. Bezeichnung der Maßnahme: (in Übereinstimmung mit Anlage 2)

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

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

3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahme:

Wohnfläche _____ qm

Nutzfläche _____ qm

Nach Beendigung der Baumaßnahme:

Wohnfläche _____ qm

Nutzfläche _____ qm

4. Aufstellung der Kosten

Die Kosten sind nach Gewerken oder Bauteilen (z.B. Einbau Zentralheizung) zuzuordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Zahlungsempfänger	Kurzbezeichnung von Gewerk/Bauteil	Abschluss Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	In Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
Überrtrag:									
Gesamt:									

☐ Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bau-sachverständigen) sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt.

☐ Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt

An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG: Euro (Nachweise sind beigelegt)

5. Funktionsträgergebühren

(im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 [BStBl I 2003 S.546])

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vernietung 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				

6. Generalübernehmerverträge

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu 4. und 5. sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu 4. und 5. 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 bzw. den Anschaffungskosten im Sinne des §7h Absatz 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/ Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

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

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag in €	Datum d. Auszahlung
Gesamt:				

Summe der Kosten (Nr.4)

abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7)

Insgesamt

Ort, Datum

Unterschrift