



Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht
und Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

**Sanierungsgebiet Innen-
stadt/Schlossbereich der
Stadt Ahrensburg**
(gemäß 142 Baugesetzbuch (BauGB)
förmlich festgelegt)

Modernisierungs- /Instandsetzungsvereinbarung

Sonderabschreibung gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG)

Vorbemerkung		
<p>Das Grundstück des/der Eigentümers*in liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt Schlossbereich“. Das Gebäude weist Missstände und Mängel i. S. d. § 177 BauGB auf, die durch Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen wird das Gebäude modernisiert bzw. instandgesetzt. Die Vertragspartner haben sich über den nachfolgenden Vertragsinhalt geeinigt.</p>		
§ 1 Vertragspartner Modernisierungsvereinbarung		
(1) Eigentümer (Name, Vorname)		
<input type="text"/>		
Anschrift (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)		
<input type="text"/>		
Tel.	E-Mail	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
(2) Stadt Ahrensburg <i>Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg)</i>		
§ 2 Vertragsgegenstand		
Flur	Flurstück	Objekt
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<p>1. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude <input type="text"/> auf dem o. g. Grundstück die in Anlage 1 genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist die besondere städtebauliche Situation des Gebäudes zu berücksichtigen. Im Wesentlichen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:</p> <div style="background-color: #cccccc; height: 100px; width: 100%;"></div>		
<p>2. Der Eigentümer gibt die in Anlage 3 notwendigen Erklärungen vollständig ab und versichert ihre Richtigkeit.</p>		
<p>3. Der Eigentümer wird alle die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen mit der Stadt abstimmen. Die Stadt ist berechtigt, einen Sanierungsträger als Berater im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen.</p>		

§ 3 Ziel der Gebäudemodernisierung

1. Entsprechend dem im Innenstadtkonzept festgelegten Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet Innenstadt/Schlossbereich soll das auf dem in § 1 und 2 genannten Grundstück stehende Gebäude erhalten bleiben. Das Gebäude weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen.
2. Die Gebäudequalität soll so verbessert werden, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, eine langfristige wirtschaftliche Nutzung gewährleistet und zur allgemeinen Verbesserung und Neugestaltung der Ahrensburger Innenstadt beiträgt.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude alle in der **Anlage 1** zur Modernisierungsvereinbarung genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 4 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

Zusammenstellung der Maßnahmen und Kosten (**Anlage 1**), Unterlagen zur Darstellung des Sanierungsbedarfes (**Anlage 2**) und die Erklärungen des Eigentümers (**Anlage 3**).

Handwerkerangebote sind für die jeweiligen Einzelmaßnahmen mit einzureichen, spätestens zum Zeitpunkt der Antragsstellung gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG.

§ 5 Durchführung

1. Die in § 2 Abs. 3 genannten Maßnahmen sind baldmöglichst nach Vertragsschluss zu beginnen und bis zum _____ abzuschließen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Maßnahmen zügig durchzuführen. Bauabschnittsbildungen sind nach schriftlicher Vereinbarung möglich.
2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird hingewiesen. Die Genehmigung für die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt mit Abschluss dieses Vertrages als erteilt, dabei gelten die in **Anlage 3** aufgeführten Bedingungen als Auflage gemäß §145 Abs. 4 BauGB.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, die äußere Gestaltung (Fassaden, Dach, Dachgauben, Farbgebung, etc.) im Einvernehmen mit der Stadt bzw. dem Sanierungsträger zu planen und durchzuführen.
4. Der Eigentümer wird – soweit erforderlich – vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudeversicherung abschließen.
5. Der Eigentümer versichert, dass mit den vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch **nicht begonnen** wurde.

§ 6 Finanzierung der Kosten und Förderung

Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt die Finanzierung von Maßnahmen nachzuweisen.

§ 6a Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a ,11b EStG

1. Die Stadt stellt dem Eigentümer nach Durchführung der Maßnahmen und Prüfung der Rechnungen zur Vorlage beim Finanzamt eine Bescheinigung aus. Die Bescheinigung setzt voraus, dass die öffentlich rechtlichen Bestimmungen eingehalten und die Auflagen der notwendigen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung) eingehalten wurden, nach den genehmigten Plänen gebaut wurde und die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten wurden.
2. Das Bescheinigungsverfahren, insbesondere die Erteilung der Bescheinigung zur Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen richtet sich nach den jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommenssteuergesetz (EStG).

§ 7 Abweichungen

1. Beabsichtigt der Eigentümer von den Vertragsgrundlagen gem. § 2 abzuweichen, bedarf es der Einwilligung der Stadt.
2. Ist die Stadt mit der Abweichung nicht einverstanden, bleibt es bei dem abgeschlossenen Vertrag oder die Stadt kann von dem Vertrag zurücktreten.

§ 8 Ausgleichsbetrag

1. Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Förderung bei Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs. 1 BauGB Ausgleichbeiträge erhoben werden können.
2. Der Ausgleichsbetrag kann mit gesonderter Vereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig abgelöst werden.

§ 9 Auskunft- und Anzeigepflicht

1. Der Eigentümer wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, 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.
3. Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so kann die Stadt vom Vertrag zurücktreten.

§ 10 Unterhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Der Eigentümer verpflichtet sich, das modernisierte und instandgesetzte Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

§ 11 Kündigung

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die vereinbarten Verpflichtungen (§ 10) nicht erfüllt oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben gemacht hat.
2. Ergibt sich, dass die vereinbarten Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, entsprechend der Rücktrittsregelung vom Vertrag zurückzutreten.

§ 12 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

Erfolgt der Rücktritt oder die Kündigung nach § 11 auf Grund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die dem Eigentümer auf Grund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen.

§ 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.

Unterschrift Eigentümer/in

Ort, Datum

Unterschrift des Eigentümer/in

Unterschrift Stadt Ahrensburg



Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung,
Bauaufsicht, Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Ahrensburg, den _____

Unterschrift und Siegel Sachbearbeiter/In SBF

Anlagen

Anlage 1: Zusammenstellung der Maßnahmen und Kosten

Anlage 2: Unterlagen zur Darstellung des Sanierungsbedarfes (Fotodokumentation, Ist-Zustand) für jede Einzelmaßnahme gesondert, nummeriert und geordnet nach Kostengruppen (DIN 276)

Anlage 3: Erklärung des Eigentümers

Anlage 1 zur Modernisierungsvereinbarung
Zusammenstellung der Maßnahmen und Kosten

Eigentümer (Name, Vorname)

Anschrift (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, ggf. Ortsteil, Gemarkung, Flur / Flurstück)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Anlage (2) Nr.	Kostengruppe	Beschreibung
<input type="checkbox"/>	100 Grundstück	
<input type="checkbox"/>	110 Grundstückswert	
<input type="checkbox"/>	120 Grundstücksnebenkosten	
<input type="checkbox"/>	130 Rechte Dritter	
<input type="checkbox"/>	200 Vorbereitende Maßnahmen	
<input type="checkbox"/>	210 Herrichten	
<input type="checkbox"/>	220 Öffentliche Erschließung	
<input type="checkbox"/>	230 Nichtöffentliche Erschließung	
<input type="checkbox"/>	230 Nichtöffentliche Erschließung	
<input type="checkbox"/>	240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	
<input type="checkbox"/>	250 Übergangsmaßnahmen	
<input type="checkbox"/>	300 Bauwerk – Baukonstruktionen 310 Baugrube/Erdbau	
<input type="checkbox"/>	320 Gründung, Unterbau	
<input type="checkbox"/>	330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	
<input type="checkbox"/>	340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	
<input type="checkbox"/>	350 Decken/Horizontale Baukonstruktionen	
<input type="checkbox"/>	360 Dächer	
<input type="checkbox"/>	370 Infrastrukturanlagen 380 Baukonstruktive Einbauten	
<input type="checkbox"/>	390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	

<input type="checkbox"/>	400 Bauwerk – Technische Anlagen 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
<input type="checkbox"/>	420 Wärmeversorgungsanlagen	
<input type="checkbox"/>	430 Raumluftechnische Anlagen	
<input type="checkbox"/>	440 Elektrische Anlagen	
<input type="checkbox"/>	450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	
<input type="checkbox"/>	460 Förderanlagen	
<input type="checkbox"/>	470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	
<input type="checkbox"/>	480 Gebäude- und Anlagenautomation	
<input type="checkbox"/>	490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	
<input type="checkbox"/>	700 Baunebenkosten	
<input type="checkbox"/>	710 Bauherrenaufgaben	
<input type="checkbox"/>	720 Vorbereitung der Objektplanung	
<input type="checkbox"/>	730 Objektplanung	
<input type="checkbox"/>	740 Fachplanung	
<input type="checkbox"/>	750 Künstlerische Leistungen	
<input type="checkbox"/>	760 Allgemeine Baunebenkosten	
<input type="checkbox"/>	790 Sonstige Baunebenkosten	

Unterschrift Eigentümer/in



Ort, Datum

Unterschrift des Eigentümer/in

Anlage 3 zur Modernisierungsvereinbarung

Erklärung des Eigentümers

Eigentümer (Name, Vorname)

Anschrift (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, ggf. Ortsteil, Gemarkung, Flur / Flurstück)

1. Der Eigentümer gibt folgende Erklärung ab:

a. Ich bin nicht vorsteuerabzugsberechtigt

Ich bin zu % vorsteuerabzugsberechtigt. Ich habe Antrag auf Vorsteuerabzug gestellt.

b. Ich nehme sonstige öffentliche Mittel (Zuschüsse und Darlehen)

nicht in Anspruch

in Anspruch

Ich habe einen entsprechenden Antrag gestellt. Art und Höhe der beanspruchten bzw. beantragten Mittel:

Art: _____

Höhe: _____ EUR.

c. Bei nachträglichen Abweichungen bzw. Änderungen der unter 1a und 1b gemachten Angaben werde ich die Stadt und den Sanierungsträger umgehend schriftlich benachrichtigen.

2. Der Eigentümer erklärt durch nachfolgende Unterschrift, dass vorstehende Angaben richtig und vollständig sind und er die nach dieser Vereinbarung bestehenden Pflichten zur Kenntnis genommen hat.

Unterschrift Eigentümer/in

Ort, Datum

Unterschrift des Eigentümer/in