



Bezugsvereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(über die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) bei Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erlangung einer Steuerbescheinigung.)

Anlagen

- Anlage 1: Grundbuchauszug
- Anlage 2: Bestandsplan
- Anlage 3: Ausführungsplanung 1:100/Details 1:10 bzw. 1:20
- Anlage 4: Baubeschreibung / Leistungsverzeichnis
- Anlage 5: Kostenschätzung
- Anlage 6: Verteilungsschlüssel

Zwischen

den zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern des Gebäudes
vertreten durch Herrn Mike Hemmerich, Geschäftsführer der HMD Entwicklungsgesellschaft
Neustadt mbH

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

und

der Stadt Neustadt in Holstein, vertreten durch Herrn Bürgermeister Mirko Spieckermann,
vertreten durch Bauamtsleiterin Frau Antje Weise

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird für das Gebäude „Adresse“ auf dem Grundstück

Blatt 1213, Flurstück 572 Flur 13, Gemarkung Neustadt

im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hafenwestseite“

folgende Vereinbarung getroffen:

Präambel

Das o. g. Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hafenwestseite“ und weist Mängel und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf. Der Eigentümer plant, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen und den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet entsprechen.

Die durchzuführenden Maßnahmen wurden vor Baubeginn mit der Stadt abgestimmt.

Diese Bezugsvereinbarung ist die Grundlage für alle weiteren Einzelvereinbarungen mit den individuellen Eigentümerinnen und Eigentümern des oben genannten Grundstückes und enthält alle erforderlichen Anlagen darunter auch den Verteilungsschlüssel, der den weiteren Einzelvereinbarungen zugrunde liegt.

§ 1 Vertragsgegenstand/Durchführung der Baumaßnahmen

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem oben angeführten Gebäude die aus den Anlagen 3 und 4 ersichtlichen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und die Finanzierung der Baumaßnahmen sicherzustellen.
- (2) Die Gesamtkosten der Maßnahmen werden entsprechend Anlage 5 auf folgenden Betrag veranschlagt:
 - Nordturm: 7.366.432,00 €
 - Südturm: 7.119.559,17 €
 - Sackspeicher: 5.502.816,75 €
 - Verbindungsbau: 1.092.519,81 €

SUMME: 21.081.327,73 €
- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen wird der Eigentümer voraussichtlich bis zum 31.12.2023 beginnen. Der Baubeginn sowie die Fertigstellung der Maßnahmen sind der Stadt schriftlich anzuzeigen. Vor dem Abschluss dieser Vereinbarung darf mit einzelnen Baumaßnahmen nicht begonnen werden.
- (4) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung, einholen. Eine Sanierungsgenehmigung ist zusammen mit der Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde am 25.08.2022 erteilt worden.
- (5) Der Eigentümer wird zu Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudefeuerversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen. Darüber hinaus hat er die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern und Schäden an Nachbargrundstücken sowie öffentlichen Anlagen und Einrichtungen zu vermeiden. Der Eigentümer stellt insoweit die Stadt von jeglichen Schadenersatzansprüchen frei.
- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich, anfallende Abbruchmaterialien sachgerecht zu deponieren. Ein Nachweis ist bei der Abnahme durch die Stadt (§ 2 Abs. 2) vorzulegen. Sofern die Durchführung der Baumaßnahmen nicht auf der Grundlage eines Sozialplanes mit den Mietern vereinbart wurde, sind die Mieter gemäß § 541 b BGB rechtzeitig zu unterrichten. Im Übrigen hat der Eigentümer unnötige Belästigungen der Anwohner zu vermeiden.

§ 2 Auskunfts- und Anzeigepflicht/Abnahme

- (1) Der Eigentümer wird die Stadt über alle Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen geben sowie Einsicht in die Unterlagen gewähren. Insbesondere ist jede Projektänderung der Stadt vor deren Durchführung anzuzeigen und sich diese durch die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 bestätigen zu lassen.

- (2) Der Eigentümer wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten schriftlich anzeigen.

Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen. Der Eigentümer hat der Anzeige ein unterzeichnetes Abnahmeprotokoll beizufügen.

§ 3 Erstellung der Bescheinigung nach § 7 h EStG

- (1) Die Stadt sichert im Sinne des § 38 VwVfG zu, die für die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7 h oder 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) notwendige Bescheinigung der Gemeinde zu erteilen. Grundlage sind hierfür die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Landes Schleswig-Holstein vom 30. Juli 2015.
- (2) Der Eigentümer wird die Bescheinigung schriftlich nach erfolgter Abnahme der Maßnahme durch die Stadt (§ 2 Abs. 2) beantragen. Dem Antrag sind sämtliche bestätigte Originalrechnungen sowie eine Schlussrechnung beizufügen. Die erfolgten Zahlungen sind zu belegen (Überweisungen o.ä.). Aus dieser Kostenübersicht muss ersichtlich sein, dass diese ausschließlich Kosten beinhaltet, die zur Beantragung der steuerlichen Förderung gemäß der Anlagen 3 und 4 des Vertrages vorgesehen sind.
- (3) Die Stadt führt keine steuerliche Beratung durch und übernimmt keine Haftung für den Eintritt bestimmter steuerlicher Auswirkungen, insbesondere nicht dafür, dass und in welcher Höhe die Finanzbehörden Kosten als steuerbegünstigt anerkennen.
- (4) Für die Erstellung der Bescheinigung erhebt die Stadt Neustadt in Holstein eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 50.000 €. Diese Gebühr wird über den Verteilungsschlüssel abgerechnet und erhoben.

§ 4 Weitere Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Der Eigentümer verpflichtet sich, das modernisierte/instandgesetzte Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instand zu halten.

§ 5 Änderungen, Rücktritt

- (1) Beabsichtigt der Eigentümer von den in den Anlagen 3 und 4 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, bedarf es hierzu der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Stadt.
- (2) Erweisen sich die vorgesehenen Maßnahmen als undurchführbar oder wirtschaftlich unvertretbar, haben beide Partner das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten. § 6 gilt entsprechend.

§ 6 Erlöschen der Zusicherung, Rechtsfolgen

- (1) Die Zusicherung der Stadt (§ 3 Abs. 1) erlischt und die Vereinbarung verliert ihre Gültigkeit, wenn der Eigentümer seine in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt.

- (2) Der Eigentümer ist sich darüber im Klaren, dass eine bewusste falsche Angabe, insbesondere in den für die Ausstellung der Bescheinigung maßgeblichen Unterlagen (§ 3 Abs. 2), zu einer Kündigung dieser Vereinbarung sowie zu einer strafrechtlichen Verfolgung führt.

§ 7 Ergänzungen, Vertragsänderungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

§ 8 Eigentümerwechsel/Rechtsnachfolger

- (1) Für den Fall eines Eigentumswechsels an dem Grundstück bzw. Erbbaurecht wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und sie auch dessen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, sofern der Rechtsnachfolger ebenfalls die erhöhten Absetzungen nach § 3 in Anspruch nehmen möchte. Für alle nachfolgenden Eigentümer, die die Absetzung in Anspruch nehmen wollen sind Einzelvereinbarungen abzuschließen, die sich auf diese Bezugsvereinbarung beziehen.
- (2) Ein Eigentümer- bzw. Erbpachtnehmerwechsel ist gegenüber der Stadt anzuzeigen. Der Wohnungs-/Grundstücksverkauf ist darüber hinaus nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt genehmigungsbedürftig.
- (3) Eine Verletzung der Verpflichtungen nach Satz 1 und 2 wird als Kündigungsgrund im Sinne des § 6 Abs. 1 gewertet.

§ 9 Rechtsnatur, Streitigkeiten aus diesem Vertrag

- (1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist. Er entbindet nicht von Vorschriften des Baugesetzbuches.
- (2) Das Recht der Ausübung hoheitlicher Befugnisse durch die Stadt bleibt unberührt.

§ 10 Datenschutz

Der Eigentümer erklärt hiermit, dass er die für den Abschluss dieser Vereinbarung erhobenen Daten freiwillig macht und in ihre Speicherung, Veränderung, Übermittlung und Löschung einwilligt, soweit es zur Erfüllung des Vertragszweckes und für die Erstellung von Statistiken notwendig ist.

§ 11 Eherechtliche Zustimmung

Soweit nach dem geltenden Eherecht die Rechtswirksamkeit von Willenserklärungen eines Ehegatten von der Zustimmung des anderen abhängig ist, wird diese zu allen vorstehenden Erklärungen hiermit gegenseitig erteilt.

§ 12 Sonstige Bestimmungen

- (1) Besteht der Eigentümer aus mehreren natürlichen Personen, so ist der Stadt ein Bevollmächtigter zu benennen und eine Vollmacht der Miteigentümer zu übergeben.
- (2) Der Vertrag ist in 2 Exemplaren ausgefertigt. Die Stadt Neustadt in Holstein und der Eigentümer erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (3) Die Anlagen 1 – 6 werden Vertragsbestandteil.

Neustadt in Holstein, den 28.08.2023



Unterschrift des Eigentümers



Antje Weise
Leiterin des Stadtbauamtes
Stadt Neustadt in Holstein
Der Bürgermeister
-Stadtbauamt-