

Antrag auf Kostenerstattung

Anlage 1a StBauFR

An die für den Bauort zuständige Gemeinde

Ort, Datum

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen!

Regierungsbezirk

1. Angaben über Bauherrschaft, Betreuung und Planfertigung

Bauherrschaft	Name, Firmenbezeichnung	
	Anschrift	Telefon
Betreuung	Name	
	Anschrift	Telefon
Planfertigung	Name, Beruf	
	Anschrift	Telefon

2. Beantragt wird eine Kostenerstattung aus Städtebauförderungsmitteln von _____ EUR

3. Angaben über das Baugrundstück

Lage (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus.-Nr.)			Größe in qm
Grundbuchart	Erbbau-Grundbuch	Wohnungsgrundbuch	Amtsgericht
<input type="checkbox"/> Grundbuch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gemarkung	Band	Blatt	Flur-Nr.
Das Grundstück ist schon Eigentum der Bauherrschaft	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Der Kaufvertrag	<input type="checkbox"/> Der Erbbaurechtsvertrag
		<input type="checkbox"/> wurde abgeschlossen	<input type="checkbox"/> wird abgeschlossen am
Erbbaurechtsausgeber			Dauer des Erbbaurechts Jahre

4. Angaben über das Bauvorhaben

Folgender Wohnraum wird	<input type="checkbox"/> Mietwohnungen	Anzahl	Der Wohnraum wird modernisiert bzw. geschaffen in einem Mehrfamilienhaus	Anzahl	Der Wohnraum wird geschaffen durch		
	<input type="checkbox"/> Genossenschaftswohnungen					<input type="checkbox"/> Eigenheim	<input type="checkbox"/> Neubau
	<input type="checkbox"/> Eigentümerwohnung in einem Eigenheim						<input type="checkbox"/> Ausbau und Erweiterung
	<input type="checkbox"/> geschaffen	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung					
Baugenehmigung							
<input type="checkbox"/> liegt vor	Datum/Aktenzeichen						
<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	<input type="checkbox"/> wurde in Aussicht gestellt zum						
<input type="checkbox"/> ist baurechtlich nicht erforderlich	Baubeginn am						

5. Beschreibung des Gebäudes

5.1	Zu modernisierende Räume		m ²
5.1.1	_____ Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von		
5.1.2	_____ Fläche der Gewerberäume		
5.1.3	_____ Fläche mit folgender Nutzung		
5.2	Neuzuschaffende Räume		
5.2.1	_____ Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von		
5.2.1	_____ Fläche der Gewerberäume		
5.2.3	_____ Fläche mit folgender Nutzung		
5.3	Nicht zu modernisierende Räume		
5.3.1	_____ Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von		
5.3.2	_____ Fläche der Gewerberäume		
5.3.3	_____ Fläche mit folgender Nutzung		
5.4	Garagen und Stellplätze		
5.4.1	_____ Garagen		
5.4.2	_____ nicht überdachte Stellplätze		

6. Erklärungen

Wir erklären zu wissen,
- dass sich die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln nach den Städtebauförderungsrichtlinien bestimmt;
- dass die Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung und das Belassen einer Subvention abhängen subventionserhebliche Tatsachen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches (Subventionsbetrug) sind und deshalb die Bestimmungen des Subventionsgesetzes vom 29. Juli 1976 (BGBl S. 2034, 2037) zu beachten sind.

Wir erklären,
- dass von den angegebenen Eigenleistungen _____ EUR bereits tatsächlich verfügbar sind und _____ EUR noch während der Bauzeit durch _____ verfügbar gemacht werden können;
- dass wir zum Vorsteuerabzug berechtigt nicht berechtigt sind;
- dass wir die Angaben in diesem Antrag und der Anlage nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben haben.

Hinweis nach dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG): Uns/Mir ist nach Art. 16 Abs. 2 BayDSG bekannt, dass die Angaben in diesem Antrag für die mit der Bearbeitung betrauten Stellen zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben erforderlich sind und dass wir/ich zur Angabe verpflichtet sind/bin, sofern die erbetenen Leistungen erwünscht werden.

Unterschrift(en) Betreuung	Unterschrift(en) Antragstellerin/Antragsteller
----------------------------	--

Stellungnahme der Gemeinde

- Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ja nein
- Folgender Förderbetrag soll nach dem beigefügten Entwurf der Modernisierungsvereinbarung vereinbart werden als Zuschuss Darlehen _____ EUR
(Der kapitalisierte Wert des Darlehens beträgt _____ EUR)
- Der Eigenanteil der Gemeinde am Förderbetrag beträgt _____ EUR
- Die Gemeinde beantragt folgende Städtebauförderungsmittel (Bundes-/Landesmittel) _____ EUR

Datum	Unterschrift
-------	--------------

Prüfungsvermerk der Regierung

Datum	Unterschrift
-------	--------------

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages als Förderhöchstbetrag

Objekt _____

Ort _____

1. Kosten		EUR		
1	1.1 Wert der verwendeten Gebäudeteile (Gebäuderestwert) _____ m ³ x _____ EUR			
2	1.2 Baugrundstück _____ m ² x _____ EUR			
3	1.3 Erschließung (oder/und Ausgleichsbetrag)			
4	1.4 Bauwerk _____ m ³ x _____ EUR			
	1.5 Außenanlagen			
5	1.6 Baunebenkosten			
	Gesamtkosten			
6	./. Vorsteuerabzug			
	Zuwendungsfähige Gesamtkosten (Summe 1, als Summe 2 übernehmen)			
7	2. Finanzierung	Nennbetrag EUR	Zins %	Zins/Jahr EUR
	2.1 Fremdmittel			
	2.1.1 Kapitalmarktmittel			
	2.1.2 Bausparkassendarlehen			
	2.1.3 _____			
	2.1.4 Öffentliches Baudarlehen		0,50	
	2.1.5 Staatliches Baudarlehen (objektabhängiges Darlehen)		0,50	
	2.1.6 Staatliches Baudarlehen (belegungsabhängiges Darlehen)		5,75	
	2.1.7 Modernisierungsdarlehen		3,00	
	2.1.8 _____			
	2.1.9 Erbbauzins	---	---	
	Summe der Fremdmittel		---	
	2.2 Eigenleistungen			
	2.2.1 Bargeld/Guthaben			
	2.2.2 Ansparsumme bei der Bausparkasse			
	2.2.3 Bezahltes Grundstück		---	---
	2.2.4 Gebäuderestwert		---	---
	2.2.5 Selbsthilfe			
	2.2.6 _____			
	Summe der Eigenleistungen		---	
	Gesamtsumme (Summe 2.1 + 2.2)	(= Summe 1)	---	(= Summe 5)

3. Erträge		EUR
8	3.1 Miete aus Wohnraum _____ m ² x _____ EUR x 12 Monate	
	_____ m ² x _____ EUR x 12 Monate	
	3.2 Mietwert für eigengenutzten Wohnraum _____ m ² x _____ EUR x 12 Monate	
9	3.3 Miete aus Gewerberaum _____ m ² x _____ EUR x 12 Monate	
	_____ m ² x _____ EUR x 12 Monate	
9	3.4 Miete aus Garagen und Stellplätzen _____ (Anzahl) x _____ EUR x 12 Monate	
10	3.5 Sonstige Erträge (aus: _____)	
11	3.6 Aufwendungszuschuss _____ m ² x _____ EUR x 12 Monate	
Gesamtbetrag der Erträge (Summe 3)		
4. Bewirtschaftungskosten		EUR
12	4.1 Normalabschreibung 1 % aus _____ EUR	
13	4.2 Sonderabschreibung (_____)	
14	4.3 Verwaltungskosten für Wohnraum _____ WE x _____ EUR	
15	4.4 Instandhaltungskosten für Wohnraum _____ m ² x _____ EUR	
16	4.5 Mietausfallwagnis 2 % aus _____ EUR	
15	4.6 Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten für Gewerberaum(_____ EUR) Garagen (_____ (Anzahl) x _____ EUR)	
Summe der Bewirtschaftungskosten (Summe 4)		
5. Feststellung des Kostenerstattungsbetrags (Förderhöchstbetrag)		EUR
Gesamtbetrag der Erträge (Summe 3)		
./ Summe der Bewirtschaftungskosten (Summe 4)		
./ Summe der Zinsleistungen (Summe 5)		
Ergebnis: Ausgleich / Mehrertrag / Minderertrag		
Kostenerstattungsbetrag = _____ : _____ x 100 = Minderertrag (Zinssatz in %)		

Erläuterungen zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags als Förderhöchstbetrag

Sehr geehrte(r) Bauherr(in),

Eigentümer eines in einem Sanierungsgebiet gelegenen Gebäudes können für eine dringend notwendige Modernisierung und Instandsetzung Städtebauförderungsmittel beantragen, soweit sie dazu allein finanziell nicht in der Lage sind.

Diese Erläuterungen sollen Ihnen bei der Ermittlung des Förderhöchstbetrags (Kostenerstattungsbetrag) helfen.

In jedem Fall ist die höchstmögliche Förderung auf den Betrag an Kosten der Modernisierung und Instandsetzung begrenzt, der sich mit den Erträgen des Gebäudes (Mieten und ähnliches) nicht finanzieren lässt (Kostenerstattungsbetrag). Der Höchstbetrag der Förderung kann aber in aller Regel nicht ausgeschöpft werden, weil die verfügbaren Fördermittel begrenzt sind.

Der mit dem Formblatt Anlage 1 b ermittelte Kostenerstattungsbetrag ist also nur Grundlage der weiteren Verhandlung mit der Gemeinde über deren finanzielle Beteiligung; der endgültige Förderbetrag wird mit ihr vertraglich vereinbart. Dabei orientiert sich der Förderbetrag im Einzelfall im wesentlichen an den städtebaulichen Zielsetzungen, den verfügbaren Fördermitteln der Gemeinde und an der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bauherrn.

Bevor Mittel der Städtebauförderung für ein Bauvorhaben eingesetzt werden, sind alle Förderungsmöglichkeiten anderer Zuwendungsgeber auszuschöpfen. Dafür kommen insbesondere Mittel des Sozialen Wohnungsbaus, des Bayerischen Modernisierungsprogramms und der Denkmalpflege in Betracht. Lassen Sie sich daher bitte zunächst von der für Ihr Bauvorhaben zuständigen Bewilligungsstelle des Sozialen Wohnungsbaus (siehe Randnummer 18) beraten. Bei denkmalgeschützten Gebäuden wenden Sie sich bitte auch an das Landesamt für Denkmalpflege. Nur auf der Grundlage der von diesen Stellen erteilten Auskünfte über etwaige Fördermittel lässt sich der Kostenerstattungsbetrag ermitteln. Diese Fördermittel sind in einem gesonderten Verfahren mit den dafür vorgesehenen Vordrucken zu beantragen.

Bitte reichen Sie den Antrag und die Anlage in je zweifacher Fertigung bei der Gemeinde ein und fügen Sie folgende Unterlagen bei:

1. Grundbuchblatt (Abschrift) nach dem neuesten Stand (einfach).
2. Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag (beglaubigte Abschrift) - einfach.
3. Nachweise über die Eigenleistungen (je einfach). Über Guthaben oder Ansparsummen ist eine Bestätigung der Bank, Sparkasse oder Bausparkasse beizufügen.

Der Grundstückskaufvertrag gilt auch als Nachweis der Eigenleistung, wenn Sie das Grundstück mit eigenen Mitteln angeschafft haben.

Unter Selbsthilfe ist die Arbeitsleistung zu verstehen, die von Ihnen, Ihren Angehörigen oder von anderen unentgeltlich (oder im Rahmen gegenseitiger Hilfe) erbracht wird. Als Nachweis dient eine Aufstellung über Art und Umfang der Leistungen sowie die Namen und die Berufe der Selbsthilfee leistenden mit deren Unterschriften. Wenn Sie sich eines Betreuungsunternehmens bedienen, genügt dessen schriftliche Erklärung über Art und Umfang der Leistungen. Soweit Sie bereits Baumaterial in größerem Umfang angeschafft und mit eigenen Mitteln bezahlt haben, legen Sie der Gemeinde die Rechnungen zur Einsichtnahme vor.

4. Lageplan (1:1000) mit Plannummern und dargestellter Erschließung.
5. Bauzeichnungen (1:100) mit eingezeichneter Möbelstellung.
6. Berechnung der Wohnfläche.
7. Berechnung des umbauten Raums.
8. Baubeschreibung.
9. Kostenberechnung für den Wohnungsbau nach DIN 276 Teil 3 (Seiten 3 bis 10, einschließlich Seiten 5a und 5b).
10. Einkommensnachweise (nur bei Eigenwohnraum).

Die Unterlagen zu den Nummern 4 bis 9 sind je zweifach beizufügen

Ziffer **Hinweis: Im Formblatt zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags (Anlage 1 b StBauFR) sind die nachfolgenden Hinweise als Kommentare aufgenommen (aktivierbar durch Berühren der jeweiligen Ziffer mit dem Cursor).**

1 Wert der verwendeten Gebäudeteile

Bei der Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile. Dieser Wert ist grundsätzlich wie folgt zu ermitteln:

1. Anhand einer Kostenschätzung sind die Baukosten eines Neubaus des Gebäudes festzustellen, wenn er an Stelle der Modernisierung durchgeführt würde.
2. Von diesen Baukosten sind die voraussichtlich entstehenden Kosten der Modernisierung und Instandsetzung abzuziehen.
3. Der Unterschiedsbetrag ist der Wert der verwendeten Gebäudeteile.

Entsprechen die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung denen eines vergleichbaren Neubaus oder liegen sie darüber, kann kein Gebäuderestwert anerkannt werden.

2 Als Wert des Baugrundstücks dürfen höchstens angesetzt werden

1. der Wert, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung oder Entwicklung (des Gebiets) weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, oder
2. der Kaufpreis für ein nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erworbenes Grundstück, soweit er zulässig gewesen ist, oder
3. der Verkehrswert, der bei einer Umlegung (§ 153 Abs. 5 des Baugesetzbuchs) der Zuteilung des Grundstücks zugrunde gelegt worden ist.

Bei einem Erbbaurecht können nur die entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten angesetzt werden. Dazu gehört auch ein angemessenes Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung des Erbbaurechts zu entrichten hat. (Wegen Fragen zur Höhe des Grundstückswerts wenden Sie sich bitte an die Gemeinde.)

3 Anstelle oder in bestimmten Fällen neben etwaigen Erschließungskosten ist ein Ausgleichsbetrag anzusetzen. Bitte erkundigen Sie sich dazu bei der Gemeinde.

4 Bauwerk

Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

5 Baunebenkosten sind

- Kosten der Architekten und Ingenieure
- Kosten der Verwaltungsleistung oder Betreuung
- Bauzinsen
- Bauaufsichts- und Abnahmegebühren
- Geldbeschaffungskosten
- sonstige Kosten (Grundsteuer während der Bauzeit, Versicherungen, Richtfest u.ä.)

Bei der Ermittlung des Förderhöchstbetrags können die Baunebenkosten pauschal mit 20 % der Bauwerkkosten (Nummer 1.4) angesetzt werden. Im späteren Antragsverfahren sind die Baunebenkosten ~~hatragemäßig auszuweisen~~

6 Als Unternehmer können Sie unter bestimmten steuerlichen Voraussetzungen für Herstellungskosten Vorsteuerbeträge abziehen. In diesem Fall ist der voraussichtliche Vorsteuerabzugsbetrag von den Gesamtkosten abzusetzen.

7 Im **ersten** Schritt sind

- vorgesehene Eigenleistungen
- etwaige Finanzierungsmittel des Sozialen Wohnungsbaus und der Denkmalpflege
- sonstige zur Finanzierung vorgesehene Fremdmittel (z. B. Bausparkassendarlehen)
- bestehende Altbelastungen

in das Berechnungsschema einzusetzen.

In der Regel sollen mindestens 15 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten als Eigenleistung (neben dem Grundstücks- und Gebäuderestwert) erbracht werden. Die Gemeinde kann im Verhandlungsweg eine höhere Eigenleistung verlangen und dabei die aufgrund der erhöhten steuerlichen Abschreibung entstehenden Steuerersparnisse berücksichtigen.

Nur für den über den Grundstücks- und Gebäuderestwert hinausgehenden Teil der Eigenleistungen kann eine Verzinsung bis zu höchstens 3 % jährlich angesetzt werden. Wird die Belastung für ein Eigenheim oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung ermittelt (siehe Ziffer 12), kann eine Verzinsung der Eigenleistung nicht angesetzt werden.

Für die Fremdmittel sind die Zinskonditionen einzutragen, die der jeweilige Kreditgeber Ihnen nennt.

Im **zweiten** Schritt sind von den zuwendungsfähigen Gesamtkosten (Summe 1) die im Berechnungsschema bereits eingesetzten Fremd- und Eigenmittel abzuziehen. Die sich dann noch ergebende Finanzierungslücke ist mit Kapitalmarktmitteln zu schließen und mit den marktüblichen Konditionen in das Berechnungsschema einzutragen. Anschließend sind die Beträge der Spalte „Zins/Jahr-EUR“ aufzurechnen.

8 Bei **nicht preisgebundenem** Wohnraum sind die Erträge, die den ortsüblichen Entgelten - ausgewiesen etwa durch Mietspiegel - für vergleichbaren Wohnraum entsprechen (§ 2 des Miethöhegesetzes), oder die Erträge anzusetzen, die sich durch die zulässige Umlegung der aufgewendeten Kosten ergeben (§ 3 des Miethöhegesetzes).

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel die Miete anzusetzen, die für vergleichbare öffentlich geförderte Sozialwohnungen genehmigt wird (Bewilligungsmiete). Auskünfte dazu erteilen die in Randnummer 18 genannten Stellen.

Der Mietwert für eigengenutzten Wohnraum ist mit dem Betrag anzusetzen, der für Bauherren von Eigenwohnungen des Sozialen Wohnungsbaus als angemessene Belastung gilt. Diese orientiert sich an der Familiengröße und dem durchschnittlichen Familieneinkommen. Auskünfte dazu erteilen die in Randnummer 18 genannten Stellen.

9 Für Gewerberäume sowie Garagen und Stellplätze sind die ortsüblich erzielbaren Mieten und Einnahmen anzusetzen; das gilt auch im Fall einer Eigennutzung.

10 Sonstige Erträge können zum Beispiel Einnahmen aus einer Verpachtung sein.

11 Diese Beträge sind in den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus festgelegt. Auskünfte dazu erteilen die in Randnummer 18 genannten Stellen.

12 Für Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen ist eine Lastenberechnung aufzustellen und dabei folgendes zu beachten:

- Anstelle der Normal- und Sonderabschreibung sind die Tilgungsbeträge für die Fremdmittel anzusetzen.

- Für ein Eigenheim sind keine Verwaltungskosten, für eine eigengenutzte Eigentumswohnung solche von 275 EUR* jährlich anzusetzen.

- Ein Mietausfallwagnis entfällt.

13 Die Normalabschreibung beträgt in der Regel 1 % der Bau- und Baunebenkosten (Nummern 1.4, 1.5 und 1.6 der Kostenaufstellung); ein etwaiger Vorsteuerabzugsbetrag ist von den Bau- und Baunebenkosten abzusetzen.

14 Für bestimmte Anlagen und Einrichtungen (Sammelheizung, Aufzug, Gemeinschaftsantenne usw.) können Sie neben der Normalabschreibung eine Sonderabschreibung ansetzen. Sind Ihnen die Kosten dafür bereits bekannt und wollen Sie eine Sonderabschreibung geltend machen, erfragen Sie bitte die Höhe der Abschreibungssätze bei den in Randnummer 18 genannten Stellen.

15 Für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten können nur die Pauschalbeträge nach der Zweiten Berechnungsverordnung in den jeweils zulässigen Höhen angesetzt werden. Das sind derzeit als Verwaltungskosten

- je Wohnung 230 EUR* jährlich,

- je Garage 30 EUR* jährlich,

als Instandhaltungskosten

- je Quadratmeter Wohnfläche jährlich 7,10 EUR* (zuzüglich 1,00 EUR* für einen Aufzug, abzüglich 0,20 EUR* bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme)

- je Garage 68 EUR* jährlich.

Als Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten für Gewerberäume ist eine jährliche Pauschale in Höhe einer Monatsmiete ansetzbar.

16 Als Mietausfallwagnis dürfen höchstens 2 % der Jahresmieten angesetzt werden.

17 **Nur** wenn die Erträge die Bewirtschaftungskosten und die Zinsleistungen **nicht** decken (Minderertrag), können Städtebauförderungsmittel in Betracht kommen.

Der Förderhöchstbetrag ist der Betrag, um den das zunächst voll angesetzte Kapitalmarktdarlehen gekürzt werden muss, damit die Zinsleistungen und die Bewirtschaftungskosten durch die Erträge gedeckt werden.

Der Betrag, um den das Kapitalmarktdarlehen zu kürzen ist, ermittelt sich wie folgt:

Berechnungsbeispiel nach folgenden Annahmen:

Minderertrag = 3.000 EUR

Zins des Kapitalmarktdarlehens (Nr. 2.1.1) = 6 %

Berechnungsformel:

Minderertrag : Zinssatz x 100 = Kostenerstattungsbetrag

Anwendung des Beispiels:

3.000 EUR : 6 % x 100 = 50.000 EUR

18 Bewilligungsstellen des Sozialen Wohnungsbaus sind

- das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt für Eigenwohnungen,
- die Regierung oder die Landeshauptstadt München oder die Städte Nürnberg, Würzburg, Augsburg für Mietwohnungen.

* Die genannten Beträge verändern sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt verändert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Veränderung seit dem 1. Januar 2002 maßgeblich.