

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie „Oberstadt Westerburg“

Die Richtlinie entspricht einem vom Land Rheinland-Pfalz herausgegebenen Muster und orientiert sich an den Vorgaben des Baugesetzbuches. Insoweit bestehen für die Stadt Westerburg grundsätzlich keine Möglichkeiten, den Inhalt zu beeinflussen. Dies betrifft auch die Nachvollziehbarkeit einiger Formulierungen im Text.

Im Zuge der Vorbereitungsmaßnahmen wurde in Gesprächen mit der ADD auch erörtert, ob es nicht möglich sei, einen Katalog mit förderungswürdigen Vorhaben zu erstellen.

Dies wurde verneint. Die Regelungen der Richtlinie basieren bewusst auf Begriffen, die einer näheren Auslegung bedürfen. Dadurch ergibt sich jedoch auch ein weites Handlungs- und Ermessungsspielraum durch die Stadt.

Gefördert werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in / an

- Gebäuden, die erhalten bleiben sollen und
- die nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufzeigen, deren Beseitigung durch eine Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.

Modernisierung

Missstände, die im Wege einer Modernisierung behoben werden sollen, liegen insbesondere dann vor, wenn ein Gebäude nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Dementsprechend müssen die baulichen Modernisierungsmaßnahmen den Sinn haben, den Gebrauchswert von Gebäuden wiederherzustellen oder nachhaltig erhöhen.

Die Obergrenze für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bilden

- die Sanierungsziele (hier: Erhalt / Stärkung der Wohnfunktion in der Oberstadt bei Erhaltung der Bausubstanz)
- die Landesbauordnung
- sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bezüglich der Bauausführung und Ausstattung von Gebäuden

Richtlinienmuster

Katalog förderfähiger Maßnahmen

Was kann gefördert werden ?

Was ist eine Modernisierung ?

Was ist eine Instandsetzung ?

B.

Instandsetzung

Mängel, die im Wege einer Instandsetzung behoben werden sollen, liegen dann vor,

1. wenn durch die nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z.B. Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Einwirkungen Dritter) die Nutzung des Gebäudes erheblich beeinträchtigt wird oder
2. das Gebäude das Straßen- oder Ortsbild erheblich beeinträchtigt oder
3. das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen oder geschichtlichen Bedeutung erhalten werden soll.

Zu 1.:

Voraussetzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes. Maßgebend ist ein eindeutiges „sozial unverträgliches Abweichen“ von Zustand einer gleichartigen baulichen Anlage, die ordnungsgemäß instand gehalten wurde. In Betracht kommen Mängel des Daches, der Decken, der Außen- und Innenwände, der Fenster und Türen, der Heizanlage sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen des Gebäudes.

Zu 2.:

Das Gebäude muss in seinem derzeitigen äußeren Zustand eine ortsgestalterische Störung hervorrufen.

In der Praxis sind derartige Störungen zu verzeichnen in Form von:

Dacheindeckungen mit Wellblech, Aufbruch der Fassade im Erdgeschoss für die Errichtung großer Schaufenster, Verwendung ungeeigneter Baumaterialien bei der Fassadengestaltung.

Wichtig: Verschandelungen von Wohnhäusern, die von öffentlichen Flächen her nicht wahrnehmbar sind, können nicht gefördert werden.

Nicht förderungsfähige Maßnahmen

C.

Nicht gefördert werden Maßnahmen an Gebäuden,

- deren Fertigstellung 25 Jahre zurückliegt, es sei denn, es liegen äußere Missstände vor (erhebliche Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes),
- die als reine Unterhaltungsmaßnahmen zu qualifi-

- zieren sind
- oder deren Kosten höher sind als die eines vergleichbaren Neubaus.

Der Zuschuss (Kostenerstattungsbeitrag)

Berechnung und Höhe

D.

Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Die Zuschüsse werden im Baugesetzbuch und in der Richtlinie als „Kostenerstattungsbeitrag“ bezeichnet.

Berechnung / Höhe der Zuwendung (§ 5 Abs. 2 der Richtlinie)

Es wird grundsätzlich ein „*pauschalierter* Kostenerstattungsbeitrag“ als Zuschuss an den Privatinvestor gezahlt. Dieser berechnet sich beispielsweise wie folgt:

60.000 €	förderfähige Gesamtkosten
- 6.000 €	abzüglich 10% für unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen (siehe Anmerkung)
54.000 €	Zwischensumme

$54.000 \text{ €} \times 20 \% = 10.800 \text{ €}$

Der Zuschuss beträgt in diesem Fall 10.800 €

Anmerkung: Für unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen ist vorab ein Pauschalbetrag von 10% der anerkannten Kosten abzusetzen, es sei denn, dass der Eigentümer diese unterlassenen Unterhaltungsmaßnahmen nicht zu vertreten hat (Ziffer 8.4.1.4 der Verwaltungsvorschrift zur Städtebauförderung).

E.

Zum Verfahrensablauf:

1. Im Vorfeld (in Vorbereitung der Baumaßnahme) Abstimmung des Antragstellers mit dem Bauamt über Fördergrundsätze und Fördermodalitäten, Besprechungen, Ortsbesichtigung
2. Einholung der erforderlichen Genehmigungen (Sanierungs/Baugenehmigung) durch den Grundstückseigentümer und formlose schriftliche Beantragung zur Bereitstellung von Fördermitteln beim Bauamt und Einreichung entsprechender Unterlagen

Verfahrensablauf

3. Entscheidung über die Förderung und Festlegung der Förderhöhe durch das Bauamt, Erteilung der Baugenehmigung
4. Abschluss eines (öffentlich-rechtlichen) Vertrages zwischen der Stadt Westerborg und dem Grundstückseigentümer über die Durchführung der Baumaßnahme, § 8 der Richtlinie
5. Anzeigepflicht des Eigentümers nach vertragsgemäßer Durchführung der Maßnahmen – Die Maßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Vertrages (siehe Ziffer 4) abgeschlossen werden.
6. Prüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahme durch das Bauamt und Auszahlung des Zuschussbetrages gemäß geschlossener Vereinbarung

Auskünfte

Für Anfragen und Auskünfte steht zur Verfügung

Verbandsgemeindeverwaltung Westerborg
Bauamt
Neumarkt 1, 56457 Westerborg
Tel. 02663-291470 - Herr Trompeter
oder 02663-2910 (Zentrale)
Fax 02663-291444
Email: bauamt@vg-westerburg.de

Entwurf der ¹

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“

§ 1 Bedeutung

- (1) Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme der Stadt Westerbürg ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.
- (2) Private Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.
- (3) Das Modernisierungskonzept ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen vor allem in der Oberstadt Westerbürg entgegenzuwirken oder vorzubeugen sowie diese im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken um damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die Förderung von privaten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits die hohen Mobilisierungseffekte, die die städtebauliche Erneuerung auszeichnen, erzielen.
- (4) Die Stadt Westerbürg fördert Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.

§ 2 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich in dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 1 befindet und im Sanierungsrahmenplan Teil 2 in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig ausgewiesen ist.
- (2) Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung und Entwicklung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Mängel und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung/Instandsetzung möglich ist.
- (3) Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

¹ Nach der Beschlussfassung im Stadtrat ist eine Genehmigung der Richtlinie durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier einzuholen.

- (4) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung oder Entwicklung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Hierzu gehören auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz i. S. der Energieeinsparverordnung (EnEV).
- (5) Durch Instandsetzung zu behebende Mängel liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z.B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht unerheblich beeinträchtigt wird, das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Für Gebäude, deren Fertigstellung weniger als 25 Jahre zurückliegt, wird in der Regel eine Förderung nur auf die Beseitigung oder Behebung der äußeren Missstände und Mängel begrenzt.
- (6) Sofern es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt, sind auch Aufwendungen für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, berücksichtigungsfähig, die über die Aufwendungen für Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB hinausgehen.
- (7) Bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die städtebaulichen Zielsetzungen, die Erreichung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der im Gebäude arbeitenden Menschen im Vordergrund.
- (8) Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen sein, es sei denn, es wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt.
- (9) Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen sollen grundsätzlich miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung/Instandsetzung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung/Instandsetzung) durchgeführt werden.

§ 3

Modernisierungs- und Instandsetzungsumfang

- (1) Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen.
- (2) Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung können gefördert werden.

- (3) Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme sind nachzuweisen.
- (4) Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach der DIN 276.
- (5) Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein und dürfen voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.
- (6) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden; die Kosten dürfen dann voraussichtlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung.
- (7) Notwendige Kosten für Aufstockungen und Erweiterungen können dann einbezogen werden, wenn Aufstockung und Erweiterung den Sanierungszielen entsprechen und insgesamt in der Regel weniger als die Hälfte der Nettonutzfläche im bisherigen Bestand erreichen.
- (8) Nicht berücksichtigt werden können in der Regel Kosten von Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, dass er infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So können z.B. Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (z.B. sog. Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören ebenfalls Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.
- (9) Bei der Ermittlung der Kosten sind weiter nicht zu berücksichtigen
 - Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB); insbesondere Zuschüsse für Denkmalschutz und Denkmalpflege, die bei der entsprechenden Stelle vorab immer zu beantragen sind;
 - Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB);
 - Kosten, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.
- (10) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- (11) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

§ 4

Besondere Förderungsvoraussetzungen

- (1) Zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) ist eine Modernisierungs-/

Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind. Die Bestimmungen des für die Weiterleitung von Zuwendungen an Dritte (Nummer 16.2 VV-StBauE) sind zu beachten.

- (2) Diese Richtlinie ist Bestandteil der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung. Die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahmen zu fördern.
- (4) Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen.
- (5) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet.

§ 5 Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde 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 Gemeinde wird jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt 20 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 25.000 €.
- (3) Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden darf der pauschalisierte Kostenerstattungsbetrag den auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) ermittelten Kostenerstattungsbetrag (Abs. 1) nicht überschreiten.
- (4) Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag insbesondere bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen auch auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages oder auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermitteln. Hat das Gebäude vor der Durchführung der Baumaßnahme nur geringe oder gar keine Erträge abgeworfen, erfolgt eine Gesamtertragsberechnung.
- (5) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, wird die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag um 10 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöhen. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung. Voraussetzung dafür ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Höchstbetrag des Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt.

- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Gemeinde überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung.
- (7) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des § 5 Abs. 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-/ Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der Gesamtkosten, die in der Vorkalkulation angenommen wurden, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt; es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs. 2 abgeschlossen wird. Die Gemeinde 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.
- (9) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten, und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Gemeinde von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- (10) 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-/ Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung insbesondere im Sinne des Abs. 6 und 7. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend § 44 LHO Teil I/Anlage 3 (ANBest-P) Nr. 9.4 vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.
- (11) Kann der Eigentümer von anderer Seite Zuschüsse (kein Darlehen), die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahme dienen, beanspruchen, so sind diese Zuwendungen auf den Kostenerstattungsbetrag anzurechnen, sofern die entsprechenden Kosten innerhalb der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten enthalten sind.
- (12) Die schriftlichen Mitteilungen über den einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen sind vor Abschluss einer Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn von der zuständigen Stelle eine schriftliche Mitteilung über einen allgemeinen Förderausschluss vorliegt.

§ 6

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrags

- (1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
- (2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 50 Prozent des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von 3 Monaten geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 60 Prozent der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten beinhalten.
- (3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten innerhalb von 3 Monaten geleistet.
- (4) Bei Kulturdenkmälern gem. DSchPflG besteht in Abstimmung mit der ADD die Möglichkeit, die im Rahmen einer denkmalpflegerischen Gesamtmethodik zu leistende bauhistorische und bautechnische Voruntersuchung – wie verformungsgerechte Bauaufnahmen, gefügekundliche, restauratorische und dendrochronologische Untersuchungen, Schadenskartierungen mit Anamnese-Erarbeitungen – aus Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung mit zu finanzieren. Diese Kosten können Gegenstand der abzuschließenden Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung sein.
- (5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 7

entfällt

§ 8

Durchführung

- (1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen zu erörtern.
- (2) Vor Abschluss einer Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen vorliegen:
 - Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch;
 - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters;
 - Sofern erforderlich Entwurfsplanung, Baubeschreibung mit Leistungsverzeichnis, Grundrisse, Ansichten und Schnitte im M 1:100, evtl. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277,
 - Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“,
 - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation),
 - Vorläufiger Finanzierungsplan.
- (3) Der Eigentümer hat bei Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zu versichern, dass er mit der Durchführung der

Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, dass dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt wurde.

- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, soweit erforderlich und noch nicht erfolgt, den mit der Gemeinde abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.
- (5) Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist mit der Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung erst nach Vorlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144, 145 BauGB zu beginnen.
- (6) Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
Die Bestimmungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) sind einzuhalten, um die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass je nach Umfang der Maßnahmen entweder die geforderten Wärmedurchgangskoeffizienten (Bauteilverfahren) oder die Höchstwerte des Jahres Primärenergiebedarf für das ganze Gebäude (Bilanzverfahren) eingehalten werden.
- (7) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Gemeinde oder deren Beauftragte durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben der Gemeinde oder deren Beauftragte einzuhalten.
- (8) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
- (9) 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 zurückzutreten.
- (10) Die Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. 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.
- (11) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.
- (12) Ergibt sich während der Bauausführung, dass Einzelmaßnahmen nach Art und Umfang objektiv nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können, so haben die Vertragspartner die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- (13) Der Eigentümer hat der Gemeinde nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (14) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden sind, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen

angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

- (15) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftswirtschaftlichen Einheit zusammen gefasst, steht der Gemeinde während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.
- (16) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 Abs. 10.

§ 9

Besondere Pflichten des Eigentümers

- (1) Nach Durchführung der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme und nach Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages durch die Stadt, ist der Eigentümer für die Dauer von 10 Jahren gegenüber der Gemeinde, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz 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/ instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängel im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- (4) 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 Gemeinde innerhalb angemessener Frist anzuzeigen. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die vorab genannten Bedingungen vertraglich auf mögliche Nachfolgeeigentümer zu übertragen.
- (5) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 4 Abs. 1 Satz 2 oder § 9 ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 Abs. 10.
- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Gemeinde jederzeit das Modernisierungs-/Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Dieses Recht ist kostenfrei.

§ 10 **Anwendungsbereich/-stichtag**

- (1) Die vorliegende Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden ist bei Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen in der Gesamtmaßnahme „Oberstadt Westerburg“ in der Stadt Westerburg anzuwenden.
- (2) Diese Richtlinie findet ab dem „Datum“ Anwendung.

§ 11

entfällt

§ 12 **Hinweise**

- (1) 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 Gemeinde voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131 ff. sind die Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG – Bescheinigungsrichtlinien – bei der Erteilung der vorgenannten Steuerbescheinigung anzuwenden. Auf die Besonderheiten der Bescheinigungsrichtlinien wird hingewiesen. Insbesondere kann aus einer auf der Grundlage dieser Richtlinie abgeschlossenen Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen in steuerrechtlicher Hinsicht bescheinigungsfähig wären. Auch sind nur die tatsächlichen Aufwendungen steuerrechtlich bescheinigungsfähig. Hierzu gehört nicht der Wert für die eigene Arbeitsleistung des Eigentümers oder der Arbeitsleistung unentgeltlicher Beschäftigter. Für die steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen ist eine Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn ohne Belang. Das Einkommenssteuerrecht und die Bescheinigungsrichtlinien stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des rechtsverbindlichen Abschlusses der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab.
- (2) Die Gemeinde kann in förderechtlicher Hinsicht angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen. Danach können derzeit bis zu 10 EURO pro Stunde und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkannt werden.
- (3) Sofern von Seiten des Landes Rheinland-Pfalz in Abweichung von der VV-StBauE Verfahrenserleichterungen zugelassen werden, sind diese anzuwenden, ohne dass es einer Änderung dieser Richtlinie bedarf.
- (4) Der Rat der Stadt Westerburg hat in seiner Sitzung vom „Datum“ diese Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerburg“ beschlossen.

Gemäß Nr. 8.4.1.7 Abs. 1 Satz 3 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 17.11.2004, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 16 vom 23.12.2004, S. 427 ff., hat die ADD die Modernisierungsrichtlinie durch Schreiben vom „Datum“ genehmigt.

Stadt Westerburg, „Datum“

Ralf Seekatz (MdL)
Stadtbürgermeister