

**Richtlinie der Stadt Bernkastel-Kues
zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes
„Historischer Stadtkern Bernkastel“**

Präambel

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und des Bundes fördert die Stadt Bernkastel-Kues (nachfolgend „Gemeinde“ genannt) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Bernkastel“ (nachfolgend „Sanierungsgebiet“ genannt) als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Unter Instandsetzung wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Das vorhandene mittelalterliche Stadtbild soll auch zukünftig weiter bewahrt und aufgewertet werden. Um die vorhandene Ensemblewirkung zu schützen, kommt der Erhaltung der einmaligen Schieferdachlandschaft eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund dieses Zieles wird die Dachsanierung als gesonderter Fördertatbestand in diese Richtlinie aufgenommen.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. vom 27.08.1996 -8 B 165.96-) fallen unter Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB nicht die Errichtung eines maßstabgetreuen Neubaus an gleicher Stelle sowie wesentliche bauliche Änderungen, soweit es sich um Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen handelt, die als solche nicht den Standard der vorhandenen Substanz anheben, sondern erstmals einen Bauteil schaffen. Dementsprechend schließen sich der Abbruch, sofern er als wesentlich anzusehen ist, und die Modernisierung von modernisierungsbedürftigen Gebäuden gegenseitig aus.

§ 1

Rechtsgrundlage

Die Zuwendungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des BauGB und der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Die Gewährung von Zuwendungen stellt eine freiwillige Leistung der Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

§ 2

Förderungsgrundsätze

- 1) Das Grundstück muss in dem Sanierungsgebiet belegen und innerhalb der städtebaulichen Rahmenpläne in der jeweils gültigen und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungsbedürftig ausgewiesen sein (vgl. Anlage).
- 2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.
- 3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.
- 4) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Gemeinde in einer sogenannten Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden, 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. Diese Richtlinie ist Bestandteil der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung. Die Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind. Sollen wirtschaftlich selbstständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung förderunschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden.
- 5) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Mängel und Schäden müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Maßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen. Eine Kombination mit den Fördermöglichkeiten nach § 2 Absatz 6 ist nicht möglich.
- 6) Neben der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung ist auch die Sanierung von Einzelgewerken in Form von Dachsanierung und Fassadenumbau möglich. Die beiden Varianten Dachsanierung und Fassadenumbau sind im Einzelfall auch kombinierbar (siehe § 5 dieser Richtlinie).
- 7) Aus technischen, wirtschaftlichen, ökologischen oder sozialen Gründen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit der ADD in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- 8) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

§ 3

Förderungsfähige Maßnahmen

- 1) Förderungsfähig sind wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und Ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung dürfen grundsätzlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276-1) betragen.
- 2) Erneuerungsbedingte Aufstockungen und Erweiterungen können im angemessenen Verhältnis zum bisherigen Bestand einbezogen werden, wenn sie in der Regel weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche nach DIN 277 erreichen.
- 3) Förderungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der Dachlandschaft und/oder zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.
- 4) Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in bis zur geltenden Obergrenze von zurzeit 10,00 €/Stunde und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen.

§ 4

Nicht berücksichtigungsfähige Kosten

- 1) Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten für Maßnahmen, die
 - den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,
 - den Gebrauchswert des Gebäudes insoweit verändern, als der Gebrauchswert infolge der Modernisierung weit über den Anforderungen der Sanierung liegt (z.B. Luxusmodernisierungen von Wohnungen). Hierzu gehören beispielsweise Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.
- 2) Nicht berücksichtigungsfähig sind des Weiteren Kosten, die
 - von einer anderen Stelle durch einen Zuschuss gedeckt werden (s. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB), insbesondere Zuschüsse für Denkmalschutz und Denkmalpflege, die bei der entsprechenden Stelle vorab immer zu beantragen sind,
 - der/die Eigentümer/-in aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat oder nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (s. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
 - ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.
- 3) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der/die Eigentümer/-in die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat. Eine Nichtvertretbarkeit wird nicht durch Eigentumsübergang (Kauf, Schenkung, Erbschaft) begründet.
- 4) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

§ 5

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 5 dieser Richtlinie können die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen förderrechtlich Berücksichtigung finden:

1. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungszuschnitts
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
3. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes
4. Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
5. Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
6. Maßnahme zur Sicherstellung der Barrierefreiheit
7. Schaffung privater Stellplätze entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis

Unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 6 dieser Richtlinie können die nachstehend exemplarisch genannten Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Instandsetzungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen förderrechtlich Berücksichtigung finden, wenn das Gebäude vor kurzem umfassend modernisiert wurde (Restmodernisierung) oder kein durchgreifender Modernisierungsbedarf besteht:

1. Maßnahmen zur Änderung der Erdgeschossfassade
2. Erneuerung der Dacheindeckung mit Schiefer,
3. konstruktive / statische Ertüchtigung des Dachtragwerks einschl. energetische Sanierung des Daches

Die förderrechtliche Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Gemeinde vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecken des Entwicklungskonzepts im Einklang stehen, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind.

§ 6

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Der/Die Eigentümer/-in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen.
- 2) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde dem Eigentümer nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale in Form einer Anteilsfinanzierung gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil).
Ein komplementärer Kostenerstattungsbetrag kann insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt und die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können.
- 3) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist auch bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung*¹ (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE entbehrlich.
- 4) Im Rahmen der Anwendung des § 2 Absatz 5 dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewäh-

*¹ Vergleichsberechnung ist nur erforderlich, sofern ein Kostenerstattungsbetrag über 50.000,- € vorgesehen ist

- zung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen.
- 5) Dieser beträgt im Regelfall 20 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 30.000,- € *
 - 6) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, kann die Gemeinde durch besonderen Beschluss den Kostenerstattungsbetrag um 10 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten auf 30 v.H. erhöhen, maximal jedoch bis zu einem Kostenerstattungsbetrag von 50.000,- € ^{*2}
 - 7) Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag insbesondere bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen oder Gebäuden mit besonderer strukturpolitischer Bedeutung auch auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages oder auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermitteln. In diesen Fällen ist der Kostenerstattungsbetrag auf 30 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 100.000,- € begrenzt.
 - 8) Im Rahmen der Anwendung des § 2 Absatz 6 dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen.
 - 9) Dieser beträgt 20 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 10.000,- € .
 - 10) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der von der Gemeinde geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
 - 11) Die Überschreitung der der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Die Mehrkosten können unter Beachtung des in Abs. 3 genannten Höchstbetrages ausnahmsweise insoweit anerkannt werden, als diese im Rahmen der Ausführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind und für notwendig erklärt werden können. Zusätzliche nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden; diesbezüglich wird auf § 9 Abs. 7 dieser Richtlinie verwiesen. Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet hingegen eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
 - 12) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages 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.
 - 13) Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung insbesondere im Sinne des Abs. 8 dieser Richtlinie. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 9.4 der VV zu § 44 LHO, Teil I/Anlage 3 (ANBest-P) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

² Übersteigt der Kostenerstattungsbetrag den in Anwendung des § 6 Absatz 5 vorgesehenen Höchstbetrages i.H.v. 30.000,- €, ist ein Verfahren nach Ziffer 8.4.1.8 (Einzelgenehmigung der ADD) erforderlich.

- 14) 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.
- 15) Die schriftlichen Mitteilungen über die Inanspruchnahme anderer öffentlicher Mittel oder Zuschüsse sind vor Abschluss einer Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung vorzulegen.

§ 7

Zahlungsweise

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
- 2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Nachweis von mindestens 50 v. H. der berücksichtigungsfähigen Kosten können bis zu 50 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages gem. § 6 Abs. 3 dieser Richtlinie innerhalb von 3 Monaten ausgezahlt werden.
- 3) Die ausstehende Schlusszahlung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage und Prüfung der Rechnungsbelege sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- 4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 5.000,00 € nicht überschreitet, entfallen die in Abs. 2 und 3 bezeichneten Teilzahlungen. In diesem Falle wird nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und der Vorlage der unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen geführten Schlussabrechnung der endgültige Kostenerstattungsbetrag ermittelt und innerhalb von 3 Monaten geleistet.
- 5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 8

Sicherung der Zuwendung

Der Eigentümer ist verpflichtet, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht instand hält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt, ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde aufgrund der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist eine dingliche Sicherung der gewährten Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) durch Eintrag einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde nur erforderlich, wenn der Kostenerstattungsbetrag über 50.000,-€ beträgt.

Durchführung

- 1) Einer Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen zugrunde liegen, die zugleich Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung sind:
 - Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch;
 - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters;
 - Maßnahmenbeschreibung;
 - ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis;
 - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation);
 - ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn;
 - Vorläufiger Finanzierungsplan;
 - Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä..
- 2) Der/Die Eigentümer/-in darf vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht beginnen. Zum Ausschluss der Förderschädlichkeit bedarf ein Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung der vorherigen schriftlichen Zustimmung.
- 3) Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der/Die Eigentümer/-in hat rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einzuholen. Ein Baubeginn ohne die erforderlichen Genehmigungen führt zum Ausschluss der Förderung.
Die Versagung einer Genehmigung mit der Konsequenz, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten objektiv nicht umgesetzt werden können, führt zu dem Recht der Vertragsparteien, von der Modernisierungsvereinbarung zurückzutreten.
- 4) Der/Die Eigentümer/-in 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.
- 5) Mit der Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von 2 Jahren zu beenden. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen angemessen verlängert werden.
- 6) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen- die Vergabe- und Vertragsordnung (VOL) und für Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) anzuwenden sind.
- 7) Änderungen gegenüber den in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde und ggf. der Anpassung der Modernisierungsvereinbarung.
- 8) Den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat der/die Eigentümer/-in der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen im Original und als Kopie vorzulegen.
Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem/der Eigentümer/-in obliegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen.
Kommt der/die Eigentümer/-in dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 11 Abs. 2 dieser Richtlinie entsprechend.

§ 10

Sonstige Pflichten des/der Eigentümers/-in

- 1) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes des geförderten Gebäudes gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 7 Abs. 3 dieser Richtlinie). Der Eigentümer verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die modernisierten / instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei bestehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen. Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Gemeinde ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.
- 2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat der/die Eigentümer/-in sicherzustellen, dass die Gemeinde, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt sind, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern, die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte zu prüfen. Hierzu hat der/die Eigentümer/-in die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 3) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist, 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) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 2 Abs. 4 oder § 10 ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 11.
- 5) 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.

§ 11

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung

- 1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat, so kann der/die Eigentümer/-in verlangen, dass die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.

Die dem/der Eigentümer/-in aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der vereinbarten Zuwendung und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden.

Ausgezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde zurückzuzahlen.

- 2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 12

Steuerrechtlicher Hinweis

Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet belegen sein muss, welches gem. § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, und eine Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn geschlossen wurde.

Das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtverbindlichen Modernisierungsvereinbarung ab. Die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.

Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Gemeinde entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich. Nicht bescheinigungsfähig sind Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in und der unentgeltlich Beschäftigten.

§ 13

Inkrafttreten

- 1) Der Stadtrat der Gemeinde hat am 18. MAI 2015 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom 13. NOV. 2015 genehmigt.
- 2) Die Modernisierungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Bernkastel-Kues, 30.11.2015

Gemeinde, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift



Stempel