Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach
zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb der Gebiete
„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" und
„Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten"

§ 1
Bedeutung

(1) Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" und „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" sind 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 im Maßnahmengebiet entgegenzuwirken oder vorzubeugen sowie das Gebiet im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken, um damit die 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 Bad Kreuznach 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 innerhalb des städtebaulichen Rahmenplans in der Fassung vom 12.11.2012 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 Missstände 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.

(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.

(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. von § 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.

(10) Weitere Voraussetzung für eine Förderung ist ein vorangegangenes Beratungsgespräch bei der Stadtverwaltung, Abteilung Stadtplanung und Umwelt, bzw. bei dem im Auftrag der Stadt arbeitenden Fachbüro.

§ 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, sofern die Modernisierungs-/Instandsetzungskosten mindestens 10.000,00 € erreichen.

(2) Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/Instandsetzungskosten können im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsverträgen insbesondere folgende nachstehend genannten baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanie-

rungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind, das sind insbesondere:

1. Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden
z.B. Erneuerung schadhafter Dächer, Beseitigung von Schäden am Mauerwerk.

2. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds
z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen, Herstellung von Stellplätzen (nur wenn sie zu einer sinnvollen Nutzung des Gebäudes oder zur Anpassung an den allgemeinen Wohnstandard unerlässlich sind), Schaffung zusätzlicher privater Grün- und Freiflächen einschließlich deren Umgestaltung bzw. gestalterische Verbesserung.

3. Maßnahmen zur Fassadensanierung
z.B. Erneuerung von Wandputzen, Fassadenanstrich, Wiederherstellung ursprünglicher Fassadengliederungen.

4. Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung
z.B. Wärmedämmung Außenhaut/Dach, Einbau Wärmeschutzverglasung, die den Vorgaben der jeweils gültigen Energiesparverordnung entspricht.

5. Maßnahmen zur Verbesserung von Belichtung und Belüftung
z. B. Vergrößerung vorhandener Fenster, Einbau von Dachflächenfenstern, Treppenhausfenstern oder Glasbausteinen, Einbau von Belüftungsanlagen für innenliegende Räume.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Beheizung
z.B. erstmaliger Einbau von Zentralheizungsanlagen, Modernisierung bestehender Heizungsanlagen zur Energieeinsparung.

7. Maßnahmen zur Verbesserung der Energie- und Wasserversorgung und der sanitären Einrichtungen
z.B. Modernisierung der Wasser-, Gas- und Elektroinstallation, Abteilung von Raumteilen für ein Bad, eine Dusche oder ein WC.

8. Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
z. B. Verstärkung von Wänden und Türen, Verlegung von Schlaf- und Wohnräumen auf die lärmabgewandte Seite des Hauses.

9. Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse
z.B. Teilentkernung von Gebäuden, Beseitigung gefangener Räume, Ausbau von Dachgeschossen, Zusammenlegung von Verkaufsräumen zur Schaffung größerer Verkaufsflächen, Anpassung der Gebäudegrundrisse an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Dies gilt insbesondere für die Schaffung von verbesserten Wohnverhältnissen für Familien.

10. Maßnahmen nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens
z.B. alters- und behindertengerechte Umbauten durch Einbau barrierefreier Sanitäreinrichtungen, Schaffung breiterer Türöffnungen, Schaffung niveaugleicher Gebäudezugänge.

Die Förderung weiterer Maßnahmen bleibt ausdrücklich vorbehalten, sofern diese Maßnahmen im Einklang mit den Zielen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts stehen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im Interesse der Ortsbildpflege oder des Denkmalschutzes sowie für sonstige Maßnahmen, sofern sich diese als technisch oder stadtplanerisch notwendig erweisen.

(3) Die Stadt kann im Einzelfall verlangen, dass Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme nachgewiesen werden.

(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 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, soweit sie von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB);
- Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Stadt 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.

(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 Stadt 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 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 Stadt 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. Die Stadtverwaltung entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

(6) Über die Bewilligung der Zuwendung entscheidet die Stadtverwaltung. In Einzelfällen bedarf es einer Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

§ 5
Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

(1) Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt 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 Stadt wird jedoch grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt 40 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch in der Regel höchstens 40.000,00 €. Der Förderhöchstbetrag kann nur im Einzelabstimmungsverfahren mit der ADD überschritten werden.

Bei Gebäuden von besonders gesteigerter geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 %-Punkte erhöht werden.

(3) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und der von der Stadt überprüften Schlussabrechnung. Sie wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung.

(4) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des § 5 Abs. 5 keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.

(5) 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 Stadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Eigentümer die Mittel für die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.

(6) Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf falschen Angaben des Eigentümers oder dessen Beauftragten, und kommt der Eigentümer der Aufforderung der Stadt nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.

(7) 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. 3 und 4. 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 nach § 247 BGB zu verzinsen.

(8) 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.

(9) 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 60 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) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 5.000,00 € nicht überschreitet, entfallen die in Abs. 2 und 3 bezeichneten Teilzahlungen. In diesem Fall wird nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme 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.

§ 7
Sicherung der Zuwendung

Der Eigentümer ist ab einer ihm zu gewährenden Zuwendung in Höhe von 40.000,00 € verpflichtet, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt Bad Kreuznach 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. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen dem Erwerber aufzuerlegen.

§ 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, Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis,
- 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 Stadt abgestimmten, den rechtlichen Formvorschriften genügenden Bauantrag innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.

(5) Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt. Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

(6) Außengestaltungsmaßnahmen sind insbesondere in Detailfragen einvernehmlich mit der Stadt oder deren Beauftragte durchzuführen; gegebenenfalls sind Vorgaben der Stadt oder deren Beauftragte einzuhalten.

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.

(11) 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.

(12) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.

(13) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt 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 Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.

(14) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Stadt während der Laufzeit der jeweiligen Vertragsbindungen ein Rücktrittsrecht zu.

(15) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 Abs. 7.

§ 9
Besondere Pflichten des Eigentümers

(1) Für die Dauer der Vertragsbindung (10 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung) ist der Eigentümer gegenüber der Stadt, 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 Mängeln 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 Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.

(5) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des § 4 Abs. 1 Satz 2 oder § 9 ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 Abs. 7.

(6) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt 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- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden ist bei Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen in den städtebaulichen Erneuerungsgebieten „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" und „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" anzuwenden.

(2) Diese Richtlinie findet ab dem 21.08.2014 Anwendung, in der geänderten Fassung ab 01.08.2020.

§ 11
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 Stadt voraus. Entsprechendes gilt für eine 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 Stadt kann in förderrechtlicher Hinsicht angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zu 12,- € pro Stunde und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (Obergrenze) und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen.

1. (3) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.06.2020 der Änderung der Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb der Gebiete „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" und „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" beschlossen.

   Gemäß Nr. 8.4.1.7 Satz 3 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 22.März 2011, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 7 vom 12. Mai 2011, S. 118, hat die ADD die Änderung der Modernisierungsrichtlinie durch E-Mail vom 12.06.2020 genehmigt. Die Anwendung der Modernisierungsrichtlinie steht der Genehmigung nach unter dem Vorbehalt der förderrechtlichen Abstimmung eines Sanierungsrahmenplans mit Objektliste zwischen Stadt und ADD, soweit diese in den drei Fördergebieten bislang noch nicht durchgeführt worden sein sollte (z.B. Bad Münster am Stein).

Sofern eine Förderung abweichend von dieser Modernisierungsrichtlinie und der 1. Änderung erfolgen soll, ist hierfür ein Beschluss des Stadtrates und die Zustimmung der ADD erforderlich.

Bad Kreuznach, den 17.07.2020

(Dr. Heike Kaster-Meurer)
Oberbürgermeisterin