

**Richtlinie
zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Weststadt / südliche Altstadt“**

**§1
Bedeutung**

- (1) Die städtebauliche Sanierung der Weststadt / südlichen Altstadt in der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert vorzubereiten und zügig durchzuführen.
- (2) Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme bei.
- (3) Die Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen in der Weststadt / südlichen Altstadt entgegenzuwirken oder vorzubeugen. Sie stärkt die Innenstadt insgesamt im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort, auch um damit ihre Zentrumsfunktion zu erhalten. Über die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowohl im wohnlichen als auch im gewerblichen Bereich lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen und andererseits hohe Mobilisierungseffekte erzielen, die die städtebauliche Erneuerung allgemein auszeichnen.
- (4) *Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fördert Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.*

**§2
Allgemeine Förderungsvoraussetzungen**

- (1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Förderungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich in dem Anwendungsbereich des §10 Abs.1 befindet und innerhalb des städtebaulichen Sanierungsrahmens in der jeweils geltenden und von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung als modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftig ausgewiesen ist.
- (2) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung *Misstände* und *Mängel* im Sinne des §177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch *Modernisierung* und *Instandsetzung* (vgl. §2 Abs.4 Satz 1 bzw. Satz 2) möglich ist.
- (3) Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch eine verwertbare Bausubstanz zur Verfügung steht. Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung und Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.
- (4) *Modernisierung* ist die Beseitigung von Misständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde und zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

- (5) Durch *Instandsetzung* zu behebbende 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 berücksichtigungsfähig, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen und die über die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. §177 BauGB hinausgehen.
- (7) Bei gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen stehen die Sanierungszielsetzungen, 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- und Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen sein, es sei denn, es wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Vorhabenbeginn schriftlich durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße zugestimmt.*
- (9) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen grundsätzlich miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung und Instandsetzung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise) durchgeführt werden.

§3

Modernisierungs- und Instandsetzungsumfang

- (1) Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen.
- (2) Bei der Ermittlung der Modernisierungs- und 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- und 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 besonderer strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung.
- (7) Notwendige Kosten für Aufstockungen oder Erweiterungen können dann einbezogen werden, wenn diese 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 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);
 - 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 Prozent 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 Fördervoraussetzungen

- (1) Zwischen der Stadt Neustadt an der Weinstraße und dem Eigentümer des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) *ist eine Modernisierungs- und 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) Die vorliegende Richtlinie wird Bestandteil der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung. Die individuelle Vereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- (3) *Der Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen zu fördern.*

- (4) Sollen wirtschaftlich selbstständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs- und 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 Stadt den Eigentümern nach §177 Abs.4 BauGB zu erstatten hat (*Kostenerstattungsbetrag*). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs- und 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 Neustadt an der Weinstraße wird den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). *Der Kostenerstattungsbetrag beträgt maximal 30 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 50.000 €.*
- (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 Stadt Neustadt an der Weinstraße 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 besonderen geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung – vor allem denkmalgeschützte Gebäude – erhalten bleiben sollen, kann die Stadt den Kostenerstattungsbetrag um 10 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöhen. Dies gilt auch für Gebäude von besonderer strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung. Voraussetzung dafür ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen (im Sinne des §2 Abs. 4 Satz 1) durchgeführt werden. Der Höchstbetrag des Abs.2, Satz 2, 2. Halbsatz beträgt in diesen Fällen 100.000 €.
- (6) *Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und deren von der Stadt überprüften Schlussabrechnung.* Sie wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungs- und 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- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Überschreitung der in der Vorkalkulation angenommenen Gesamtkosten, so werden diese Mehrkosten insbesondere unter Beachtung des Abs.2 bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt. Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt,

bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt; es sei denn, dass für diese berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vor Durchführung eine Änderungsvereinbarung insbesondere unter Beachtung des Abs.2 abgeschlossen wird. Die Stadt ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt von der Vereinbarung 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 Stadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt von der Modernisierungs- und 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- und 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 fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.
- (11) Kann der Eigentümer von anderer Seite Zuschüsse – keine Darlehen – beanspruchen, die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahme dienen, so sind diese Zuwendungen auf den Kostenerstattungsbetrag anzurechnen, sofern die entsprechenden Kosten innerhalb der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten enthalten sind.
- (12) Die schriftlichen Mitteilungen über den einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen sind vor Abschluss einer Modernisierungs- und 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, höchstens aber drei Teilzahlungen* (einschließlich der Schlusszahlung) geleistet.
- (2) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung und bei Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 40 Prozent des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von drei Monaten geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 45 Prozent der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten beinhalten.
- (3) Nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme und der Vorlage der Schlussabrechnung (unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen) sowie der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages wird der Restbetrag auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von drei Monaten geleistet.
- (4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 25.000 € nicht überschreitet, entfallen die in Abs.1 bis 3 bezeichneten Teilzahlungen. In diesem Fall wird nach Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme und der Vorlage der Schlussabrechnung (unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen)

der endgültige Kostenerstattungsbetrag ermittelt und innerhalb von drei Monaten geleistet.

- (5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§7

Sicherung von Rückzahlungsansprüchen

- (1) Der Eigentümer ist ab einer ihm zu gewährenden Zuwendung in Höhe von 35.000 € verpflichtet, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Stadt Neustadt an der Weinstraße dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht instandhält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt, ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt aufgrund der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aufzuerlegen.

§8

Durchführung

- (1) Zur Vorbereitung sind mit dem Eigentümer der Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erörtern.
- (2) Vor Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung sollen insbesondere *folgende Unterlagen vorliegen*:
- ein amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch,
 - ein Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters,
 - sofern erforderlich, ein Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis,
 - ein Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“,
 - eine Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation),
 - ein vorläufiger Finanzierungsplan.
- (3) Der Eigentümer hat bei Abschluss der Modernisierungs- und 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 drei Monaten nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung einzureichen.
- (5) Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist mit der Durchführung der Modernisierung oder Instandsetzung erst nach *Vorlage der sanierungsrechtlichen Genehmigung* gemäß §144f. BauGB zu beginnen.
- (6) *Baurechtliche Vorschriften werden durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung nicht berührt.* Der Eigentümer ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- (7) *Außergestaltungsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt oder deren Sanierungsbeauftragten durchzuführen;* gegebenenfalls sind Vorgaben der Stadt oder deren Beauftragten einzuhalten.

- (8) Der Eigentümer ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung oder 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- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (10) Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss der Modernisierungs- und 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- und Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
- (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- und Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- (13) Der Eigentümer hat der Stadt nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussabrechnung vorzulegen. *Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen.*
- (14) Stellt die Stadt fest, dass die dem Eigentümer obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Stadt 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- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- (15) Werden mehrere wirtschaftlich selbstständige Objekte, für die jeweils eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, steht der Stadt 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) Für die *Dauer der Vertragsbindung* (je nach Höhe der Zuwendung z.Zt. zwischen 10 und 25 Jahre nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme) ist der Eigentümer gegenüber der Stadt Neustadt an der Weinstraße, 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 oder instand gesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei ent-

stehenden Mängel im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

- (3) Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Modernisierungs- und 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- und Instandsetzungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen*. Die Übertragung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung ist der Stadt innerhalb einer Frist von drei Monaten anzuzeigen.
- (5) Verstößt der Eigentümer gegen eine Verpflichtung des §4 Abs.1 Satz 2 oder §9 ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus §5 Abs.10.
- (6) Der Eigentümer verpflichtet sich seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Stadt jederzeit das Modernisierungs- und 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- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Weststadt/ südliche Altstadt“ anzuwenden.
- (2) Diese Richtlinie findet ab dem 15.10.2009 Anwendung.
- (3) In begründeten Fällen kann von einzelnen Bestimmungen der Richtlinie abgewichen werden. In diesen Fällen ist eine Zustimmung der ADD vor Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung erforderlich.

§11

Hinweise

- (1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Stadterneuerungsgebieten nach §7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach §11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus. Entsprechendes gilt für Steuerbegünstigung nach §10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Stadterneuerungsgebieten. 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 §§7h, 10f und 11a 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- und Instandsetzungsver-

einbarung nicht abgeleitet werden, dass z.B. die einzelnen Modernisierungs- und 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- und Instandsetzungsvereinbarung und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ab.

- (2) Die Stadt Neustadt an der Weinstraße kann in förderrechtlicher Hinsicht angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen. Danach können derzeit bis zu 10 € pro Stunde und bis zu 30 Prozent der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkannt werden.
- (3) Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung vom 1. September 2009 diese Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Weststadt / südliche Altstadt“ 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 15.10.2009 genehmigt.

Neustadt an der Weinstraße, den 23.11.2009

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister