

**RICHTLINIE**  
**der Ortsgemeinde Heidesheim am Rhein**  
**zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes**  
**„Ortsmitte“**

**Präambel**

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und ggf. des Bundes gewährt die Ortsgemeinde Heidesheim am Rhein (nachfolgend „Gemeinde“ genannt) einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Ortsmitte“ (nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt) als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Städtebauliche Missstände liegen z. B. 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 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf ihr Umfeld haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotene Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

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**

Der Kostenerstattungsbetrag wird 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.

Grundsätzlich stellt die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages eine freiwillige Leistung der Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

**§ 2**

**Grundsätze zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages**

- 1) Das Grundstück muss in dem Erneuerungsgebiet belegen sein.

- 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.

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Sanierung und Modernisierung möglich ist.

- 4) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Gemeinde in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden. In der Vereinbarung werden der Umfang der Maßnahmen, die Gesamtkosten, die Höhe des Förderbetrags sowie sonstige Bedingungen und Modalitäten der Förderung festgelegt. Der Antrag ist bei der örtlich zuständigen Gemeindeverwaltung zu stellen.
- 5) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Missstände und Mängel 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.
- 6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit der ADD in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- 7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

## **§ 2a**

### **Besondere Fördervoraussetzungen**

- 1) Die Fördergrundsätze sind zwingender Bestandteil der jeweils zu schließenden Modernisierungsvereinbarung. Die Vereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- 2) Die jeweilige Modernisierungsvereinbarung und ggf. Zusatzvereinbarung wird zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und der Gemeinde geschlossen.
- 3) Voraussetzung für eine Förderung und den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ist die rechtzeitige Abstimmung der Details der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit der Gemeinde. Der Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die betreffenden Maßnahmen zu fördern. Der Umfang der Förderung bestimmt sich nach § 6 dieser Richtlinie.
- 4) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet. Fördermittel werden nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bereitgestellt.

- 5) Für private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best.-P), Teil I/Anlage 3 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 20.12.2002 (Min.Bl. Nr. 3/2003 S. 22). Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Teils I der VV zu § 44 LHO.
- 6) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind – soweit möglich und zumutbar – zu berücksichtigen.

### **§ 3**

#### **Berücksichtigungsfähige Maßnahmen**

- 1) Berücksichtigungsfähig sind bestandserhaltende wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bestandserhaltende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes insbesondere für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliche 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 und müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes vertretbar sein.

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 Gesamtkosten können dann die Kosten eines vergleichbaren Neubaus überschreiten.

- 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) Es werden Maßnahmen der Außengestaltung eines Gebäudes gefördert, die dessen optische und funktionelle Aufwertung zur Folge haben.

In der Regel sollte es sich um die vollumfängliche Durchführung von mindestens zwei Gewerken der Außengestaltung der in § 5 Nrn. 8-10 dieser Richtlinie aufgeführten Einzelmaßnahmen am jeweiligen Gebäude handeln.

Berücksichtigungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.

Unter Bezug auf § 2 Abs. 5 dieser Richtlinie ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für ein einziges Gewerk nur möglich, wenn das Gebäude vor kurzem nahezu umfassend modernisiert wurde (Restmodernisierung).

Maßnahmen der Innengestaltung eines Gebäudes werden nur in Verbindung mit mindestens einer der in § 5 Nr. 8-10 dieser Richtlinie aufgeführten Einzelmaßnahmen der Außengestaltung gefördert.

- 4) Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in bis zur geltenden Obergrenze (zurzeit 12,00 €/Stunde) und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen. Die Angemessenheit der jeweils geltend gemachten Arbeitszeit wird einseitig durch die Gemeinde festgelegt.

## § 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) 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.
- 3) In die Kostenaufstellung ist die Umsatzsteuer einzubeziehen. Kann der Eigentümer die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen, hat er dies zu tun. Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.
- 4) Nicht zu berücksichtigen sind die Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat.
- 5) Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 10.000 € (brutto) werden nicht gefördert.

## § 5

### Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 5 dieser Richtlinie können die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Planungs- und Baunebenkosten im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen 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 und des Klimas
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
8. Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden
  - a. Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Gebäuden
  - b. Sicherung von Bauteilen
  - c. Maßnahmen zur Verbesserung der Standsicherheit
  - d. Erneuerung von Dächern und Dachentwässerungssystemen
9. Maßnahmen zur Sanierung von Fassaden
  - a. Erneuerung von Wandputzen
  - b. Erneuerung Fassadenanstrich

- c. Erneuerung von Tür- und Fenstergewänden
- d. Erneuerung von Fenstern und Klapppläden
- e. Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengliederung
- f. Erneuerung von Außentreppenanlagen

10. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds

- a. Fassaden- und Dachbegrünung
- b. Erneuerung bestehender Hofeinfriedungen
- c. Sanierung historischer Bauteile
- d. Verbesserung der (barrierefreien) Zugänglichkeit von Gebäuden
- e. Entsiegelung und Begrünung von Außenanlagen mit Aufenthaltsqualität

Die Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Gemeinde vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecken des Entwicklungskonzepts im Einklang stehen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im Interesse der Ortsbildpflege oder des Denkmalschutzes sowie insbesondere für sonstige Maßnahmen, sofern sich diese als technisch oder stadtplanerisch notwendig erweisen.

## § 6

### Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Der/Die Eigentümer/-in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen.
- 2) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines flurstücksbezogenen und grundsätzlich nicht zurückzuzahlenden pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt max. 25 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 25.000,00 €.
- 3) Für die Ermittlung des vorzukalkulierenden Kostenerstattungsbetrages sind der Gemeinde prüffähige Unterlagen, aus denen sich die Sanierungs- und Modernisierungskosten im Einzelnen ergeben (Kostenschätzungen, -berechnungen), sowie alle weiteren hierzu erforderlichen Unterlagen (Wohnflächenberechnungen etc.) vorzulegen.

Ein Kostenerstattungsbetrag kann insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt oder die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können.

Sanierungsfördermittel nach dieser Richtlinie dürfen nur nachrangig eingesetzt werden. Kann der Berechtigte in diesem Zusammenhang von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung erhalten, so sind diese Fördermittel auf die Förderung nach dieser Richtlinie anzurechnen.

- 4) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE entbehrlich.
- 5) Die Förderung erfolgt einkommensunabhängig.

- 6) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gem. Teil I/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO (<http://www.add.rlp.de/Kommunale-und-hoheitliche-Aufgaben,-Soziales/Kommunale-Entwicklung,-Sport,-Denkmalschutz/Staedtebauliche-Erneuerung/>) nachgewiesenen und von der Gemeinde geprüften Kosten. Der Eigentümer reicht mit dem Verwendungsnachweis eine Aufstellung der tatsächlich entstandenen Sanierungs- und Modernisierungskosten sowie vollständige Rechnungen mit Nachweis des bezahlten Rechnungsbetrags ein.

Die schriftlichen Mitteilungen über die einzelne Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Fördermitteln sind ebenfalls spätestens mit der Aufstellung der tatsächlich entstandenen Sanierungs- und Modernisierungskosten vorzulegen.

- 8) Bei Überschreitung der der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Kosten wird kein höherer Kostenerstattungsbetrag gewährt.

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.

- 9) Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Mittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, wird ein anteiliger Kostenerstattungsbetrag insbesondere im Sinne des Abs. 8 dieser Richtlinie gewährt. 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 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen und unverzüglich zu erstatten.
- 10) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
- 11) Eine finanzielle Förderung von privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen, sofern solche Maßnahmen auf dem betreffenden Flurstück bereits früher mittels Modernisierungsvereinbarung nach dieser Richtlinie gefördert wurden.

## § 7

### Zahlungsweise

- 1) Der Kostenerstattungsbetrag wird innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der prüffähigen Schlussabrechnung von der örtlich zuständigen Gemeindeverwaltung bei Vorliegen der Voraussetzungen dieser Richtlinie ausgezahlt. Voraussetzung hierfür sind insbesondere die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen gemäß Modernisierungsvereinbarung und die Abnahme dieser durch die Gemeinde.
- 2) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ausgeschlossen.

## § 8

### Sicherung des Kostenerstattungsbetrages

Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist eine dingliche Sicherung des gewährten Kostenerstattungsbetrages durch Eintrag einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde nicht geboten.

## § 9

### Durchführung

- 1) Einer Modernisierungsvereinbarung 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
  - Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“
  - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
  - Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages
  - 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 nicht beginnen. Ein Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Andernfalls ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nicht möglich.

Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung unschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

- 3) Der/Die Eigentümer/-in hat rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einzuholen. Ein Baubeginn ohne diese erforderlichen Genehmigungen führt zum Ausschluss der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Die Versagung einer Genehmigung mit der Konsequenz, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht umgesetzt werden dürfen, 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 innerhalb von 2 Jahren zu beenden. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der ADD von der Gemeinde angemessen verlängert werden.
- 6) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für die Leistungen die vergaberechtlichen Bestimmungen 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 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, auch teilweise, 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 Gebäudes, für welches ein Kostenerstattungsbetrag gewährt wurde, gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 7 Abs. 1 dieser Richtlinie). Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Erfolgt dies nicht, sind für jedes Jahr der Fristverkürzung 10 % des Kostenerstattungsbetrages zurückzuzahlen. Die Gemeinde ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.
- 2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren sind die Gemeinde, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern und die Verwendung des gewährten Kostenerstattungsbetrages 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 ist der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist verpflichtet, 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.

## **§ 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 er im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung getätigt hat.

Die dem/der Eigentümer/-in aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei dem vereinbarten Kostenerstattungsbetrag und zwar in der Höhe des Anteils, der

sich dadurch ergibt, dass die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gesetzt werden.

Ausgezahlte Beträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Mitteilung der Überzahlung durch die Gemeinde an diese zurückzuzahlen.

- 2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Beträge unverzüglich zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 %-Punkten 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 Erneuerungsgebiet 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 unschädlichen 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 Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Heidesheim hat am 28.05.2019 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom 11.04.2019 genehmigt.
- 2) Die Modernisierungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Ortsgemeinde Heidesheim am Rhein, 19.06.2019

gez. Martin Weidmann  
Ortsbürgermeister