

**Richtlinie der Stadt Idar-Oberstein
zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages von Modernisierungs-
/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des
Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt / Stadtquartier Wasenstraße“**

Präambel

- (1) Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und ggf. des Bundes gewährt die Stadt Idar-Oberstein (nachfolgend „Stadt“ genannt) einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Soziale Stadt – Stadtquartier Wasenstraße“ (nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt).
- (2) Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Soziale Stadt – Stadtquartier Wasenstraße“ ist als Gesamtmaßnahme darauf ausgerichtet, für das im beigefügten Plan von 09/2019 (Anlage 1) abgegrenzte Gebiet ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.
- (3) Private Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.
- (4) 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 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.

- (5) Das Modernisierungskonzept ist ein wichtiger Beitrag, Fehlentwicklungen im Maßnahmengbiet entgegenzuwirken oder vorzubeugen, sowie das Gebiet im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken. Über die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages bei 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.
- (6) Die Stadt Idar-Oberstein unterstützt Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen dieser Richtlinie.

§ 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 Stadt im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

§ 2 Allgemeine Voraussetzungen für die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages

- (1) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Berücksichtigungsfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs-/instandsetzungsbedürftigen Gebäude, das sich innerhalb des in beigefügtem Plan von 2019 gekennzeichneten Gebietes befindet und in der jeweils geltenden, von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigten Fortschreibung (Anlage 2 – Plan des Büros BBP von 2019) als modernisierungs-/instandsetzungsbedürftig (hoher oder mittlerer Bedarf) ausgewiesen ist bzw. von der ADD im Einzelfall als förderwürdig anerkannt wird.
- (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 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 die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nur auf die Beseitigung oder Behebung der äußeren Missstände und Mängel begrenzt.
- (6) Sofern es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt, sind auch Aufwendungen für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, berücksichtigungsfähig, die über die Aufwendungen für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB hinausgehen.

- (7) 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.
- (8) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt förderunschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.
- (9) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h., die wesentlichen Missestände 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.
- (10) 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.
- (11) Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sollen grundsätzlich miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung/Instandsetzung im Einzelfall nach vorheriger Absprache mit der ADD auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung/Instandsetzung) durchgeführt werden.
- (12) Weitere Voraussetzung für die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages ist ein vorangegangenes Beratungsgespräch bei der Stadtverwaltung -Stadtbauamt- bzw. bei dem im Auftrag der Stadt arbeitenden Fachbüro.

§ 3

Berücksichtigungsfähige Maßnahmen

- (1) Unterstützt 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 inkl. Baunebenkosten mindestens 10.000,- Euro zzgl. MwSt. erreichen.
- (2) Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/Instandsetzungskosten können im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsverträgen folgende nachstehend exemplarisch genannten, baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, ortsüblich sind und in der Regel mindestens 2 Gewerke umfassen:
 - 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 in Verbindung mit der Schaffung/Erhalt von Wohnraum), 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 Wärmeschutzglasfenster)

5. Maßnahmen zur Beheizung (z.B. Modernisierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen zur Energieeinsparung)

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Installation (z.B. Modernisierung der Wasser-, Gas- und Elektroinstallation, Schaffung oder Verbesserung der sanitären Einrichtungen)

7. Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse (z.B. Teilkernung 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)

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

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

9. Alle für die Umsetzung der v. g. baulichen Maßnahmen erforderlichen Baunebenkosten.

- (3) Berücksichtigungsfähig sind ausnahmsweise auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.
- (4) Unter Bezug auf § 3 Abs. 2 dieser Richtlinie ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für ein einzelnes Gewerk nur möglich, wenn das Gebäude vor kurzem nahezu umfassend modernisiert wurde (Restmodernisierung). Dies ist entsprechend nachzuweisen.
- (5) Die Stadt kann im Einzelfall verlangen, dass Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme nachgewiesen werden.
- (6) Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach der DIN 276 bzw. eine detaillierte, prüfbare Kostenschätzung, die von der Stadt akzeptiert werden muss.
- (7) 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 (Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276-1) betragen.
- (8) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden; die Kosten dürfen dann voraussichtlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung.
- (9) 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 Nett Nutzfläche im bisherigen Bestand erreichen.
- (10) 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 Schwimmb Becken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.

- (11) 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.
 - Kosten für Maßnahmen, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- (12) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- (13) 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.
- (14) Die Stadt kann angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze (derzeit 12,00 €/Std.) und bis zu 30 v.H. der sonstigen, berücksichtigungsfähigen Kosten anerkennen.

§ 4

Besondere Voraussetzungen für die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages

- (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 Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind.
- (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 gemäß der in § 4 Abs. 1 genannten Modernisierungsvereinbarung zu unterstützen.
- (4) Sollen wirtschaftlich selbständige Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, ist nur eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen.
- (5) Rechtsansprüche auf die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages werden durch diese Richtlinie nicht begründet. Die Stadt Idar-Oberstein entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
- (6) Über die Bewilligung eines Kostenerstattungsbetrages entscheidet die Stadt. In Einzelfällen bedarf es einer Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

§ 5 Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Der/die Eigentümer/in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung zu tragen.
- (2) Die Höhe des Kostenerstattungsbetrages 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.
- (3) Die Stadt kann im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie grundsätzlich den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt 25 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 30.000,- Euro. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt mit separatem Stadtratsbeschluss von dieser Obergrenze abweichen. Dies bedarf dann der Einzelgenehmigung der ADD.
- (4) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, wird die Stadt den Kostenerstattungsbetrag um 10 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöhen. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung. Voraussetzung dafür ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Höchstbetrag des Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt.

- (5) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist auch bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung*¹ (Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE entbehrlich.
- (6) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages werden in sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des Eigentümers angemessen berücksichtigt. (Sozialklausel). Die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages ist grundsätzlich unabhängig vom Einkommen und Vermögen des Eigentümers. Sofern das Jahreseinkommen die im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001 bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt, wird der Kostenerstattungsbetrag um 25 Prozent erhöht. Der Höchstbetrag des Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz bleibt unberührt. Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist durch eine amtliche Bescheinigung, die am Tag des Abschlusses der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung nicht älter als zwei Wochen sein darf, nachzuweisen.
- (7) 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 Stadt geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.

*¹ Vergleichsberechnung erforderlich, sofern ein Kostenerstattungsbetrag über 50.000,00 € vorgesehen ist

- (8) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet unter Ausnahme des § 5 Abs. 7 keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag. Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.
- (9) 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 Mehrkosten nicht bereitstellen kann.
- (10) 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-/Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.
- (11) Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so ist der ausgezahlte Kostenerstattungsbetrag unverzüglich und in seiner Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, wird der Kostenerstattungsbetrag anteilig ausgezahlt, insbesondere im Sinne des Abs. 10 und 11. 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.
- (12) Kann der Eigentümer von anderer Seite Zuschüsse (kein Darlehen), die der Finanzierung der ausgeführten Baumaßnahme dienen, beanspruchen, so ist zu prüfen, ob und inwieweit die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages noch möglich ist. Diese Prüfung erfolgt auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung zum Nachweis eines verbleibenden, unrentierlichen und zuwendungsfähigen Aufwandes.
- (13) Die schriftlichen Mitteilungen über den einzelnen Anspruch auf Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Zuschüssen sind vor Abschluss einer Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn von der zuständigen Stelle eine schriftliche Mitteilung über einen allgemeinen Förderausschluss vorliegt.

§ 6

Zahlungsweise des pauschalierten Kostenerstattungsbetrags

- (1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
- (2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 50 Prozent des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages innerhalb von drei 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 drei Monaten geleistet.
- (4) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 5.000,-- Euro 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 drei Monaten geleistet.
- (5) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 7 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:
 - Aktueller Grundbuchauszug
 - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
 - Detaillierte Maßnahmenbeschreibung
 - Prüfbare Kostenschätzung mit Mengen und Flächenangaben
 - Stellungnahme des/der Sanierungsplaners/in
 - Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis – sofern erforderlich
 - Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“ – im Einzelfall auf Anforderung
 - Vorläufiger Finanzierungsplan – im Einzelfall auf Anforderung
- (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 drei 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) Der/Die Eigentümer/in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Leistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOL) und für Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) anzuwenden sind.
- (10) Die Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zu beenden. Für den Fall, dass sich eine vom Eigentümer oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.
- (11) Beabsichtigt der Eigentümer von den in der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der 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-/Instandsetzungsvereinbarung entsprechend anzupassen.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) Die Rechtsfolgen bei Rücktritt ergeben sich aus § 5 Abs. 11.

§ 8

Besondere Pflichten des Eigentümers

- (1) Für die Dauer der Vertragsbindung (zehn 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 § 8 ist die Stadt berechtigt, von der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 5 Abs. 11.
- (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.

§ 9

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 Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.
Die dem/dem 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 ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden.
Ausgezählte Beträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzuzahlen.
- 2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Beträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 10

Hinweise zum Steuerrecht

- (1) Die Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h/10f EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus. Entsprechendes gilt für eine Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Gemäß der Bekanntmachung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 18.02.2016, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 31.03.2016, S. 96ff. 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-/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) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.03.2021 diese Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Fördergebiets „Soziale Stadt – Stadtquartier Wasenstraße“ beschlossen. Gemäß Nr. 8.4.1.7 Abs. 1 Satz 3 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 22.03.2011 veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 7 vom 12. Mai 2011, S. 118 ff. hat die ADD die Modernisierungsrichtlinie durch Schreiben vom 15.03.2021 genehmigt. Sofern die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages abweichend von dieser Richtlinie erfolgen soll, sind hierfür ein Beschluss des Stadtrates und die Zustimmung der ADD erforderlich.

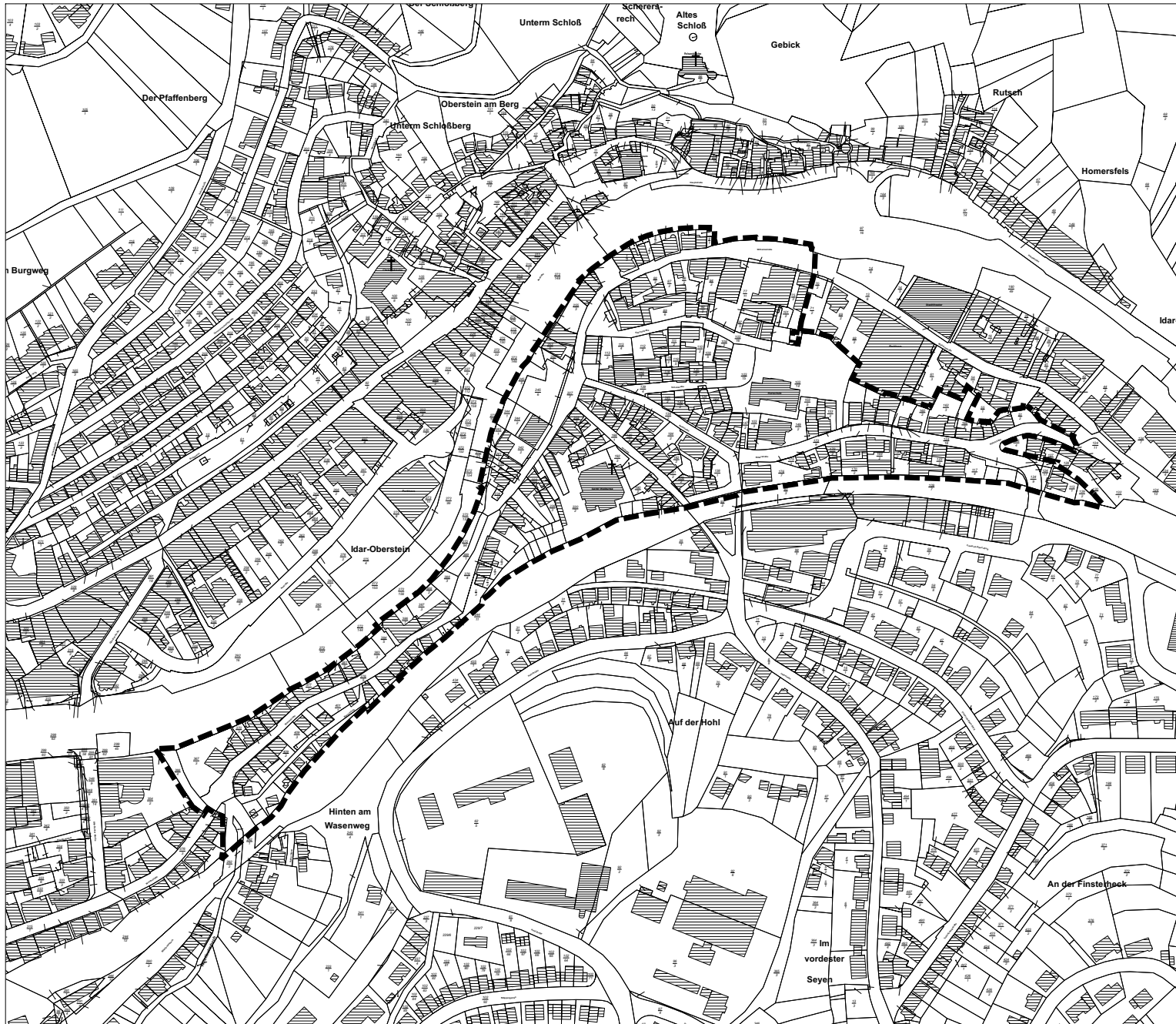
§ 11 Anwendungsbereich/-stichtag

- (1) Die vorliegende Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden ist bei Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Einzelmaßnahmen in der Gesamtmaßnahme „Südliche Innenstadt – Stadtquartier Wasenstraße“ in der Stadt Idar-Oberstein anzuwenden.
- (2) Diese Richtlinie findet ab dem 22.03.2021 Anwendung.



Idar-Oberstein, 22.03.2021
Frühauf, Oberbürgermeister

Anlage 1 zur Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden



Geltungsbereich Sanierungsgebiet

Stadt
Idar-Oberstein

Sanierungsgebiet
"Stadtquartier Wasenstraße"

Das Sanierungsgebiet liegt auf der
Gemarkung Idar - Oberstein in den
Fluren 46, 59, 60 & 61

Lageplan M. 1:4000
November 2020






STADTVERWALTUNG IDAR-OBBERSTEIN
60 Stadtbauamt / 60-61 Stadtplanung Internet: <http://www.idar-oberstein.de>
Bearbeitet K.Keller / H.Wobito

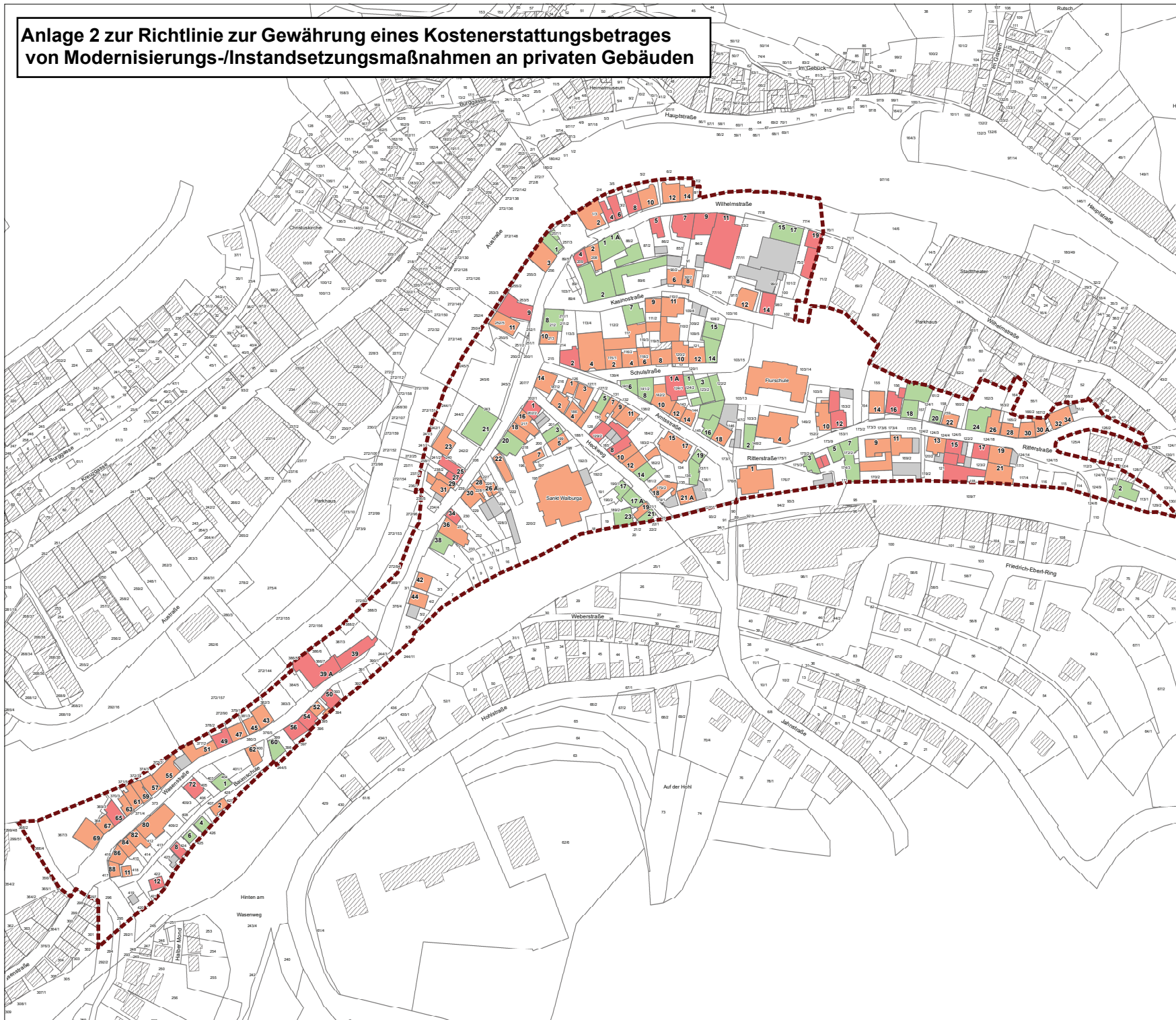
Anlage 2 zur Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

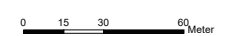
Einschätzung nach äußerem Eindruck

Legende

-  Sanierungsgebiet
-  Hoher Bedarf
-  Mittlerer Bedarf
-  Kein Bedarf
-  Nebengebäude / Nicht bewertet



Ohne Maßstab



Stadt Idar-Oberstein | "Sozialer Zusammenhalt"
- Stadtquartier Wasenstraße
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Vorbereitende Untersuchung gem. § 142 Abs. 4 BauGB

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Bestandsaufnahme 2019



STADTPLANUNG Freie Stadtplaner PartGmbH
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachter Bruchstraße 5
Dipl. Ing. Heiner Jakobs 67655 Kaiserslautern
Roland Kettinger Telefon 0631 / 36158 - 0
Dipl. Ing. Peter Riedel E-Mail buero@btp-kl.de
Dipl. Ing. Walter Ruppert Web www.btp-kl.de

