



**Richtlinie der Gemeinde Spiesen-Elversberg
zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages
zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten
Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Elversberg“**

Präambel

Mit finanzieller Unterstützung des Saarlandes und des Bundes gewährt die Gemeinde Spiesen-Elversberg (nachfolgend „Gemeinde“ genannt) einen Kostenerstattungsbetrag zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Elversberg“ als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gemäß § 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 gemäß § 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.

§ 1

Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1) Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Ortsmitte Elversberg“ (12/2025) stellt die Grundlage der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Elversberg“ im Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ dar. Die Sanierungsmaßnahme zielt u.a. darauf, die Ortsmitte im Hinblick auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohnstandort und Aufenthaltsraum sowie als Arbeits-, Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt im Ortsteil zu stärken und weiterzuentwickeln, um die Zentrums- und Versorgungsfunktion der Ortsmitte zu erhalten. Teil dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Erhaltung und Inwertsetzung privater Bausubstanz zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität im Sanierungsgebiet. Die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude dient der Behebung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel. Die privaten Bauherren sollen dabei mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

Die Gemeinde Spiesen-Elversberg gewährt jährlich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und in Abhängigkeit der Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes nach Maßgabe dieser Richtlinie auf Antrag Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, die im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Elversberg“ liegen.

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) Die Gewährung des Kostenerstattungsbetrag erfolgt auf Grundlage der folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die Vorschriften des 2. Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“,
- Landesbauordnung (LBO),
- Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung),
- Landeshaushaltsordnung (LHO) und dazu ergangene Verwaltungsvorschriften (VV-LHO),
- §§ 48, 49, 49a des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG).

§ 2

Grundsätze zur Förderung

1) Förderfähig ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Elversberg“.

Dies gilt für Maßnahmen im Gebäude ebenso wie an der äußeren Gebäudehülle und dem privaten Umfeld (Freiraumgestaltung), soweit sie zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen.

Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der jeweiligen betroffenen Kulturdenkmale ist unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.

2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.

Ein öffentliches Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn das Gebäude nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist und die zur Beseitigung der Missstände und Mängel durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit den Zielen des Städtebauförderungsprogramms, den Zielen und Zwecken städtebaulicher Planungen der Gemeinde und den Zielsetzungen des ISEKs vereinbar sind.

3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.

4) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Gemeinde in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden.

5) 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.

6) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden (Komplettmodernisierung), d.h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Maßnahmen bzw. Gewerken zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen.

7) Im Einzelfall ist neben der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung auch die Sanierung von Einzelgewerken (Teil- oder Restmodernisierung) möglich; z.B. in Form von Dachsanierung und Fassadenumbau möglich.

8) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport in mehreren Abschnitten durchgeführt werden (stufenweise Modernisierung).

9) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 25 Jahre betragen.

10) Sonstige Fördermittel (z. B. Förderung des Denkmalschutzes), außerhalb der Städtebauförderung, sind vorrangig einzusetzen. Städtebauförderungsmittel sind grundsätzlich subsidiär und damit nachrangig zu verwenden.

§ 3

Berücksichtigungsfähige Maßnahmen

1) Berücksichtigungsfähig sind wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und Ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung sollen in der Regel nicht mehr als 75% eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder besonderer städtebaulicher Bedeutung dürfen die Gesamtausgaben nicht mehr als 150% eines vergleichbaren Neubaus betragen.

2) Erneuerungsbedingte Aufstockungen und Erweiterungen können im angemessenen Verhältnis zum bisherigen Bestand einbezogen werden, wenn sie in der Regel weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche nach DIN 277 erreichen.

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

4) 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).

5) Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in in Höhe des gesetzlichen Mindestlohns und bis zu 15 % der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen.

§ 4

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 6 dieser Richtlinie können die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen Berücksichtigung finden:

- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und des Klimas
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
- Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
- Maßnahme zur Sicherstellung der Barrierefreiheit
- Schaffung privater Stellplätze entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis

Die Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Gemeinde vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecke des Entwicklungskonzepts im Einklang stehen.

§ 5

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) sowie für bewegliche Einrichtungsgegenstände. Hierzu gehören beispielsweise Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbekken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen,
 - die den Gebrauchswert des Gebäudes nur unwesentlich erhöhen oder zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umfeldgestaltung und somit zu keiner wesentlichen Attraktivierung des Ortskerns beitragen
 - die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können
 - der/die Eigentümer/-in aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss
 - die nicht zwingend anfallen (z. B. wenn Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind; Saarländisches Gebührengesetz).
- 2) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der/die Eigentümer/-in die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.
- 3) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

§ 6

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Der/Die Eigentümer/-in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen. Ein Rechtsanspruch auf eine Zuwendung besteht nicht.
- 2) Die je Maßnahme pauschal zu bestimmende Höhe der Zuwendung wird zunächst als vorkalkulierter Kostenerstattungsbetrag ermittelt. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Durchführung der Maßnahme und der von der Gemeinde überprüften Schlussrechnung. Die Höhe der Zuwendung ist Gegenstand des Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrages.
- 3) Der Kostenerstattungsbetrag wird als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal maximal 40 % der förderfähigen Gesamtkosten; jedoch höchstens 20.000,00 € pro Gebäude.
- 4) Bei Gebäuden von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 % erhöht werden. Der in Abs. 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- 5) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des/der Eigentümers/-in angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel). Der Kostenerstattungsbetrag kann um bis zu 10 % erhöht werden. Der in Abs. 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- 6) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gemäß Muster 3 zu § 44 LHO nachgewiesenen und von der Gemeinde geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
- 7) Die Überschreitung der der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag. Die Mehrkosten können unter Beachtung des in Abs. 3 genannten Höchstbetrages ausnahmsweise insoweit anerkannt werden, als diese im Rahmen der Ausführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind und für notwendig erklärt werden können. Zusätzliche nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden; diesbezüglich wird auf § 9 Abs. 7 dieser Richtlinie verwiesen.
Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet hingegen eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages.
- 8) 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, den der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, wird ein anteiliger Kostenerstattungsbetrag gewährt.

Über- und Rückzahlungen sind entsprechend Nr. 8.4 der Anlage 2 zu § 44 LHO (ANBest-P) (VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

§ 7

Zahlungsweise

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
- 2) Nach Nachweis von entsprechend berücksichtigungsfähigen Kosten in Höhe von 60 v.H. der der Berechnung des Kostenerstattungsbetrags zu Grunde liegenden Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme können bis zu 50 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages gemäß § 6 Abs. 3 dieser Richtlinie als erste Teilzahlung ausgezahlt werden.
- 3) Die ausstehende Schlusszahlung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit Rechnungsbelegen sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Durchführung einer Schlussabnahme).

§ 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,
 - Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle,
 - Maßnahmen- bzw. Baubeschreibung mit Bestandsfotos,
 - Baupläne zum beabsichtigten Vorhaben (Soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, sind die genehmigten Baupläne einzureichen),
 - Genehmigung der Denkmalpflege (sofern erforderlich),
 - vorläufiger Finanzierungsplan,
 - Angebote bzw. Kostenschätzung (Vorkalkulation),
 - ggf. „Modernisierungsgutachten“ zum Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit,

- Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages,
- ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn,
- Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä.

2) Der/Die Eigentümer/-in darf vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht beginnen. Ein Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Andernfalls ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nicht mehr möglich.

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 objektiv nicht umgesetzt werden können, führt zu dem Recht der Vertragsparteien, von der Modernisierungsvereinbarung zurückzutreten.

4) Der/Die Eigentümer/-in ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.

5) Mit der Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist unverzüglich nach Abschluss der Vereinbarung zu beginnen. Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen und grundsätzlich innerhalb von 2 Jahren zu beenden. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde angemessen verlängert werden.

6) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Planungs- und Bauleistungen die geltenden 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 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. 3 dieser Richtlinie).

Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Gemeinde ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.

2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat der/die Eigentümer/-in sicherzustellen, dass die Gemeinde, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof des Saarlandes berechtigt sind, 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 verpflichtet sich der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist, die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.

§ 11

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung

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

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

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

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

§ 12**Steuerrechtlicher Hinweis**

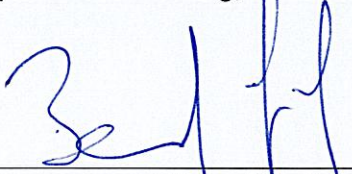
Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass das Grundstück in einem Erneuerungsgebiet belegen sein muss, welches gemäß § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, und eine Modernisierungsvereinbarung 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 Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat die Modernisierungsrichtlinie am 21.05.2026 beschlossen.
- 2) Die Modernisierungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Spiesen-Elversberg, den 08.06.2026



Bernd Huf
Bürgermeister

