

Richtlinie der Gemeinde Schwalbach zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (ModRL) an privaten Gebäuden in den Ortszentren der Gemeindebezirke Schwalbach, Hülzweiler und Elm

Präambel

Die Gemeinde Schwalbach wurde im Jahr 2015 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Das Programm unterstützt die Gemeinden bei der Stärkung und Entwicklung in ländlichen und dünn besiedelten Bereichen und in durch Abwanderung oder durch den demografischen Wandel betroffenen Räumen. Die Gemeinde Schwalbach erhält hierfür Bundes- und Landesmittel aus der Städtebauförderung, um bestimmte Maßnahmen zur Stärkung und Entwicklung der Ortszentren umzusetzen. Im Rahmen der Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), Beschluss Gemeinderat am 29.06.2017, wurden in allen Ortszentren der drei Gemeindebezirke Schwalbach, Hülzweiler und Elm auch städtebauliche Missstände bei Objekten / Gebäuden im privaten Eigentum festgestellt. Dies betrifft insbesondere die baulichen und energetischen Mängel an den im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäuden. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände bei Gebäuden im privaten Eigentum hat die Gemeinde Schwalbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2017 je ein Sanierungsgebiet in den drei Gemeindebezirken Elm, Hülzweiler und Schwalbach förmlich festgesetzt.

Das Sanierungsverfahren ermöglicht der Gemeinde Anreize, für private Eigentümer zu schaffen und somit direkt auf die städtebaulichen Missstände einzuwirken.

Zum einen bestehen für private Eigentümer erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gem. §§ 7 ff. Einkommensteuergesetz (EStG).

Zum anderen besteht seit Bekanntmachung der Modernisierungsrichtlinie die Möglichkeit, für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine direkte Zuschussförderung aus Mitteln der Städtebauförderung von der Gemeinde zu erhalten.

In beiden Fällen ist Voraussetzung der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen dem privaten Eigentümer und der Gemeinde Schwalbach, bevor die Maßnahme begonnen wurde. Weiterhin gelten hierzu folgende Vorschriften und Grundsätze.

1. Anwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1.1 Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Schwalbach ist Grundlage der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Gemeinde Schwalbach“ im Programmteil „Kleinere Städte und Gemeinden“. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme zielt u.a. darauf ab, die Ortskerne der Gemeindebezirke Elm, Hülzweiler und Schwalbach im Hinblick auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Handels-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln zum Erhalt der Zentrums-, Wohn- und Versorgungsfunktion. Teil dieser städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist die Erhaltung und Inwertsetzung privater Bausubstanz zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität. Die privaten Bauherren sollen dabei mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

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.

Die Gemeinde Schwalbach 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 in den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten „Ortskern Elm“, „Ortskern Hülzweiler“ oder „Ortskern Schwalbach“ liegen (vgl. Anlage 1a bis 1c: Abgrenzung Fördergebiete).

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuwendungen nach dieser Richtlinie besteht nicht.

1.2 Es gelten die folgenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils aktuell geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 a Abs. 4 Grundgesetz zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen
- Städtebauförderrichtlinie des Saarlandes (StBauFRL) vom 27.09.2017 (Amtsblatt des Saarlandes S. 933), geändert durch die Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 17.08.2017
- Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.1999 (Amtsblatt 2000 S. 194), geändert durch Gesetz vom 15.06.2016 (Amtsblatt I des Saarlandes S. 840)
- Verwaltungsvorschrift zur LHO in der Fassung vom 21.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 354), zuletzt geändert durch VV vom 17.12.2014 (Amtsblatt des Saarlandes II 2015 S. 7)

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Zuwendungsfähig ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten „Ortskern Elm“, „Ortskern Hülzweiler“ und „Ortskern Schwalbach“ (vgl. Anlage: 1a bis 1c Abgrenzung Fördergebiet). Dies gilt für Maßnahmen im Gebäude ebenso wie an der äußeren Gebäudehülle und dem privaten Wohnumfeld (Freiraumgestaltung), soweit sie zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation und der Freiraumqualität beitragen. Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

Die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sollen im Verhältnis zur Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.

2.2 Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden ist möglichst eine umfassende Sanierung aller betroffenen Gewerke auf Grundlage einer umfassenden Beratung, z. B. durch einen Architekten, anzustreben (Komplettmodernisierung). Die Gemeinde Schwalbach bietet zur Unterstützung der Modernisierer während der Anfangsphase der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme einen für den Modernisierer **kostenlosen Architektengutschein** an. Im Rahmen dieses Gutscheins

kann ein Architekt nach freier Wahl des Modernisierers beauftragt werden, einen Orts-termin bei dem zu sanierenden Objekt durchzuführen und eine grobe fachlich fundierte Kostenschätzung für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu ermitteln. Eine Verpflichtung zur Nachbeauftragung besteht für den Modernisierer nicht. Der Architektengutschein hat einen Wert von derzeit 350,00 € (brutto) und kann unabhängig von dem späteren Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung eingelöst werden.

- 2.3 Aus technischen, ökonomischen oder sozialen Gründen kann die Modernisierung oder Instandsetzung auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden (stufenweise Modernisierung bei Bauabschnitten).
- 2.4 Stehen Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen, insbesondere der Denkmalpflege, die notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instand zu setzen und zu erhalten, in seinem gesamten Baubestand zu erneuern und einer den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Verwendung auf Dauer zuzuführen, so sind auch die hierdurch zusätzlich entstehenden Kosten zuwendungsfähig. Die Gesamtkosten können in diesem Falle die Kosten eines vergleichbaren Neubaus ausnahmsweise überschreiten.
- 2.5 Auch die Modernisierung von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ist zuwendungsfähig, sofern sie den Sanierungszielen entsprechen.
- 2.6 Nicht zuwendungsfähig sind Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so erheblich erhöhen, 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 der Gewerbestruktur führen, nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören ebenfalls Kosten z. B. für den Einbau eines Schwimmbeckens oder ähnlichen Einrichtungen.
- 2.7 Sonstige Fördermittel, außerhalb der Städtebauförderung sind vorrangig einzusetzen. Städtebaufördermittel sind grundsätzlich subsidiär und damit nachrangig zu verwenden.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger und Antragsteller ist der Eigentümer. Soweit eine Aufteilung in Teileigentumsanteile vorgenommen ist, stellt der nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellte Verwalter den Antrag auf der Grundlage eines Beschlusses der Antragstellergemeinschaft.

Die Weiterleitung der Zuwendung an Dritte ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Zuwendungsvoraussetzung

Voraussetzung für eine Zuwendung ist, dass

- das Gebäude **in einem der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete** „Ortskern Elm“, „Ortskern Hülzweiler“ oder „Ortskern Schwalbach“ liegt. (vgl. Anlage 1a bis 1c: Abgrenzung Fördergebiete);
- ein Modernisierungsvertrag (mit Festlegung von Art, Umfang und Höhe der Zuwendung) zwischen Antragsteller und Gemeinde Schwalbach vorliegt;
- die Maßnahme mit der Gemeinde Schwalbach und ggfls. der Denkmalpflege abgestimmt ist;
- die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) durch den Eigentümer vorliegen bzw. eingeholt werden;
- mit der **Maßnahme noch nicht begonnen** wurde.

Zuwendungsfähig für eine Sanierung ausschließlich im **Außenbereich** sind Maßnahmen deren Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme **mehr als 10.000,00 € (brutto)** betragen. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die ausschließlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, sind insbesondere eine Sanierung der Fassade, eine Sanierung der Fenster bzw. Außentüren, eine Neugestaltung oder Entsigelung von Häuservorflächen oder eine Sanierung des Dachs. Die vorläufigen Gesamtkosten sind bei Antragstellung durch entsprechende Angebote oder durch eine fachlich fundierte Kostenschätzung durch einen Architekten nachzuweisen. Ein Kostenerstattungsbetrag kann weiterhin nur ausgezahlt werden, wenn bei Beendigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme die tatsächlichen Gesamtkosten mehr als 10.000,00 € betragen. Diese müssen durch vorgelegte Original- Rechnungen bzw. Auszahlungsbelege nachgewiesen werden (Kostenerstattungsbetrag bei außenwirksamen Maßnahmen).

Zuwendungsfähig für eine umfassende Sanierung im **Innen- und Außenbereich** sind Maßnahmen deren Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, **mehr als 20.000,00 € (brutto)** betragen. Der Kostenanteil der Sanierungsmaßnahmen im Außenbereich muss in diesem Fall mindestens 50% der Gesamtkosten der Sanierung betragen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind insbesondere eine Erneuerung der Heizung und sanitären Anlagen, eine Sanierung von Wänden, Decken und Böden oder eine Sanierung der Elektrik / Elektronik. Die vorläufigen Gesamtkosten sind bei Antragstellung durch entsprechende Angebote oder durch eine fachlich fundierte Kostenschätzung durch einen Architekten auszuweisen. Ein Kostenerstattungsbetrag kann weiterhin nur ausgezahlt werden, wenn bei Beendigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme die tatsächlichen Gesamtkosten mehr als 20.000,00 € betragen. Diese müssen durch vorgelegte Rechnungen und Auszahlungsbelege nachgewiesen werden (Kostenerstattungsbetrag bei innen- und außenwirksamen Maßnahmen).

5. Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 5.1 Die Zuwendung erfolgt in Form eines anteiligen Zuschusses zu den Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme.

- 5.2 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 Schlussrechnungen. Die Höhe der Zuwendung ist Gegenstand des Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrages.
- 5.3 Die Gemeinde wird den Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewähren (pauschalierter Kostenanteil gem. § 177 Abs. 4 BauGB). Der Kostenerstattungsbetrag beträgt gemäß den Maßnahmenkosten pauschal 40 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, **maximal jedoch 8.000,00 €**. Er wird objektbezogen als pauschaler Höchstkostenerstattungsbetrag gewährt.
- 5.4 Die Gemeinde Schwalbach kann in begründeten Fällen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden mit geringer oder fehlender städtebaulicher Bedeutung nachrangig bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages behandeln. Eine nachrangige Behandlung eines Gebäudes kann insbesondere dann in Frage kommen, wenn das Gebäude keine prägende städtebauliche Funktion (z.B. Gebäude ohne prägende Sichtbeziehung zum öffentlichen Raum) hat und / oder kein langjähriger Modernisierungstau erkennbar ist. In diesen Fällen ist eine Kürzung oder Ablehnung des Kostenerstattungsbetrages nach Ermessen der Gemeinde Schwalbach möglich.
- 5.5 Zuwendungsfähig sind die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag aufgeführten Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich notwendiger Nebenkosten.
- 5.6 Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören auch die Kosten für neu hergestellte und benötigte Stellplätze, soweit sie im Zusammenhang mit der Modernisierung oder Instandsetzung bauordnungsrechtlich gefordert werden.
- 5.7 Kosten für Abrissmaßnahmen sind grundsätzlich förderfähig, solange sie eine untergeordnete Kostengröße im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darstellen und notwendig sind, damit eine Sanierung des Gebäudes durchgeführt werden kann.
- 5.8 Grundlage für die Berechnung des vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages ist eine fachlich fundierte Kostenschätzung. Als Kostenschätzung ist auch das Angebot eines Handwerks-/Gewerbebetriebs ausreichend. Bei der Einholung von Angeboten durch Handwerks-/ Gewerbebetriebe anstatt einer fachlich fundierten Kostenschätzung soll der Antragsteller i.d.R. drei vergleichbare Angebote je Gewerk einholen. Für den Fall, dass die Handwerks-/Gewerbebetriebe nicht die Angebote bis zu einer vom Antragsteller gesetzten Frist einreichen, muss der Antragsteller nachweisen, dass er vergleichbare Angebote des Gewerks angefordert, aber keine drei Angebote erhalten hat. In diesem Fall können auch weniger als die geforderte Anzahl an Angeboten zur Ermittlung des vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages ausreichen. Zur Errechnung des vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages wird immer das wirtschaftlichste Angebot zu Grunde gelegt.
- 5.9 Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten – soweit sie von der Gemeinde Schwalbach als erforderlich anerkannt werden – abzüglich eines Pauschalbetrages von 10 % für unterlassene Instandsetzung. Eigenleistungen sind nicht förderfähig. Materialkosten, die im Rahmen der Eigenleistung zur Modernisierung des Objektes benötigt werden, sind grundsätzlich förderfähig.

5.10 Nicht zuwendungsfähig sind:

- Ausgaben für Einzelmaßnahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhabens, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können
- Ausgaben, die der Antragsteller aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss
- Ausgabenanteile, in deren Höhe der Zuwendungsempfänger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes)
- Ausgaben für Unterhaltung und Betrieb
- Ausgaben für allgemeine und besondere Ausstattung (nach DIN 276, Kostengruppen 611 u. 612) und für bewegliche Einrichtungsgegenstände
- Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (z. B. wenn Abgaben- und Auslagenbefreiung möglich sind; Saarländisches Gebührengesetz)
- Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen

5.11 Ergibt sich bei der Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme eine Überschreitung der vorkalkulierten Gesamtkosten, so werden diese Mehrkosten bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags nicht berücksichtigt.

Werden zusätzliche, nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bleiben diese bei der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrags unberücksichtigt.

In begründeten Ausnahmefällen kann bei notwendigen Änderungen und Abweichungen von den im Modernisierungsvertrag vereinbarten Maßnahmen, die sich erst nach Beginn der Arbeiten als notwendig erwiesen und zu einer erheblichen Kostensteigerung geführt haben, ein Nachtrag zu diesem Vertrag angefertigt werden. Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch besteht nicht.

Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt eine anteilige Ermäßigung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen. Über- und Rückzahlungen sind vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

5.12 Die Gemeinde ist in jedem Falle berechtigt, die Finanzierbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme zu überprüfen. Sie ist berechtigt, von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten, wenn der Antragsteller die Mehrkosten nicht bereitstellen kann.

5.13 Beruht die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf fahrlässig falschen Angaben des Antragstellers oder dessen Beauftragten und kommt der Antragsteller der Aufforderung der Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach, seine Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Gemeinde von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zurücktreten.

5.14 Erfolgt ein Rücktritt aufgrund von Umständen, die der Antragsteller zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Antragsteller nicht zu vertreten hat, und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine

anteilige Förderung. Über- und Rückzahlungen sind vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

6. Durchführung

- 6.1 Nach der Antragstellung sind Art, Umfang, Durchführung und Finanzierung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit der Gemeinde Schwalbach oder dem Beauftragten zu erörtern.
- 6.2 Der Antragsteller hat bei Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zu versichern, dass er mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen hat, es sei denn, der vorzeitige Maßnahmenbeginn wurde beantragt und ihm zugestimmt.
- 6.3 Die Maßnahmen sind i.d.R. innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach beiderseitiger Unterzeichnung des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zu beenden.

Führt der Antragsteller die Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten durch, ist der erste Bauabschnitt i.d.R. innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu beenden. Die gesamte Baumaßnahme ist i.d.R. innerhalb von einer Frist vier Jahren durchzuführen.

Für den Fall, dass sich eine vom Antragsteller oder dessen Beauftragten nicht zu vertretende Verzögerung in der Ausführung ergeben sollte, können die Vertragspartner die Frist angemessen verlängern.

- 6.4 Beabsichtigt der Antragsteller, von den Inhalten des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.

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.

- 6.5 Der Antragsteller hat der Gemeinde nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die vereinbarungsgemäße Durchführung unverzüglich anzuzeigen und die Schlussrechnung innerhalb von drei Monaten vorzulegen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
- 6.6 Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Antragsteller obliegende Gesamtmaßnahme nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt worden ist, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Gleiches gilt für die unverzügliche Vorlageverpflichtung der Schlussabrechnung. Kommt der Antragsteller dem Verlangen nicht fristgerecht nach, so ist die Gemeinde berechtigt, vom Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zurückzutreten.

7. Besondere Pflichten des Antragstellers

- 7.1 Für die Dauer der Vertragsbindung (bei Gebäuden 25 Jahre, bei sonstigen Bauprojekten 10 Jahre, jeweils nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages) ist der Antragsteller gegenüber der Gemeinde, den Aufsichtsbehörden und

dem Rechnungshof des Saarlandes über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Sie sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen von dem Antragsteller anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Antragsteller hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.

- 7.2 Der Antragsteller verpflichtet sich, für die Dauer der Vertragsbindung die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- 7.3 Der Antragsteller verpflichtet sich für die Dauer der Vertragsbindung, nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die ortsüblichen Mieten und Pachten für Wohnräume / gewerbliche Räume einschließlich zulässiger Miet- / Pacht-erhöhungen 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.
- 7.4 Der Antragsteller 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 Gemeinde innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
- 7.5 Verstößt der Antragsteller gegen diese Verpflichtungen, ist die Gemeinde berechtigt, von der Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung zurückzutreten.
- 7.6 Der Antragsteller verpflichtet sich, die Maßnahme fotodokumentarisch (vorher / nachher) festzuhalten und räumt der Gemeinde die Veröffentlichungsrechte für die Fotos unentgeltlich ein. Der Antragsteller verpflichtet sich weiterhin, seine unwiderrufliche Zustimmung zu erklären, dass die Gemeinde selbst jederzeit das Modernisierungs- / Instandsetzungsobjekt fotografieren und die Fotoaufnahmen zu öffentlichen Dokumentationszwecken einsetzen kann. Auch dieses Recht ist kostenfrei.

8. Verfahren

9.1 Antragsverfahren:

Dem Förderantrag sind beizufügen:

- Grundbuchauszug; soweit Teileigentum: Beschluss der Antragstellergemeinschaft
- Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
- Angaben zu Zuschüssen einer anderen Stelle
- Beschreibung und evtl. Baupläne zum beabsichtigten Vorhaben; soweit nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich ist, die genehmigten Baupläne; soweit nach Landesbauordnung die Baupläne im Genehmigungsverfahren eingereicht werden müssen, diese Baupläne.
- Finanzierungsplan, Kostenschätzung bzw. mehrere Angebote für ein Gewerk
- Bei Einsatz von Fremdkapital der Darlehensvertrag
- Bestandsfotos vor Maßnahmenbeginn zu Dokumentationszwecken
- Gegebenenfalls Genehmigung der Denkmalpflege

- Gegebenenfalls Angaben zu Kosten für Maßnahmen, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen

9.2 Bewilligungsverfahren:

Aufgrund der Angaben des Antragstellers errechnet die Gemeinde den Kostenerstattungsbetrag. Die Entscheidung über die Bewilligung der Zuwendung erfolgt unter Berücksichtigung der verfügbaren Haushaltsmittel der Gemeinde Schwalbach und der Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes. Die Mitteilung über die Bewilligung erfolgt durch ein Schreiben an den Antragsteller (Festlegung der endgültigen förderfähigen Kosten und des endgültigen Kostenerstattungsbetrags).

9.3 Auszahlungsverfahren, Verwendungsnachweis:

Die Zuwendung wird nach Feststellung der vereinbarungsgemäßen Durchführung der Baumaßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen überwiesen. Abschlagszahlungen sind grundsätzlich für Einzelmaßnahmen möglich. Je nach Arbeitsstand können bis zu 50 % der bewilligten Zuschüsse gezahlt werden.

9.4 Zu beachtende Vorschriften:

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Modernisierungs- u. Instandsetzungsvereinbarung und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zur Projektförderung zu § 44 LHO.

Rechtsansprüche der Eigentümer auf die Gewährung eines Zuschusses durch die Gemeinde nach der Modernisierungsrichtlinie werden durch diese Modernisierungsvereinbarung nicht begründet. Auch damit verbundene Planungsleistungen und sonstige Kosten berechtigen nicht zur Kostenerstattung. Vielmehr entscheidet die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bzw. im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel des Förderprogramms "Kleinere Städte und Gemeinden" (Städtebaufördermittel). Sollten nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen, werden Zuschüsse, obwohl diese Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung besteht, möglicherweise nicht gezahlt, bzw. nur zum Teil gezahlt, oder zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt (Finanzierungsvorbehalt).

10. Inkrafttreten

- 10.1 Die Förderrichtlinie tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (Anwendungsstichtag).

11. Hinweise

12.1 Auf die steuerliche Inanspruchnahme von erhöhten Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach §§ 7h, 7i, 10f, 11a EStG bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen wird hingewiesen. Die Regelungen des EStG setzen eine entsprechende Bescheinigung der Gemeinde voraus. Die Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sind aus der Anlage 1a bis 1c ersichtlich.

Schwalbach, den 15.03.2019

Hans-Joachim Neumeyer
Bürgermeister

Anlagen: - Abgrenzung der Fördergebiete (Anlage 1a bis 1c)

Anlage 1a: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern Elm“

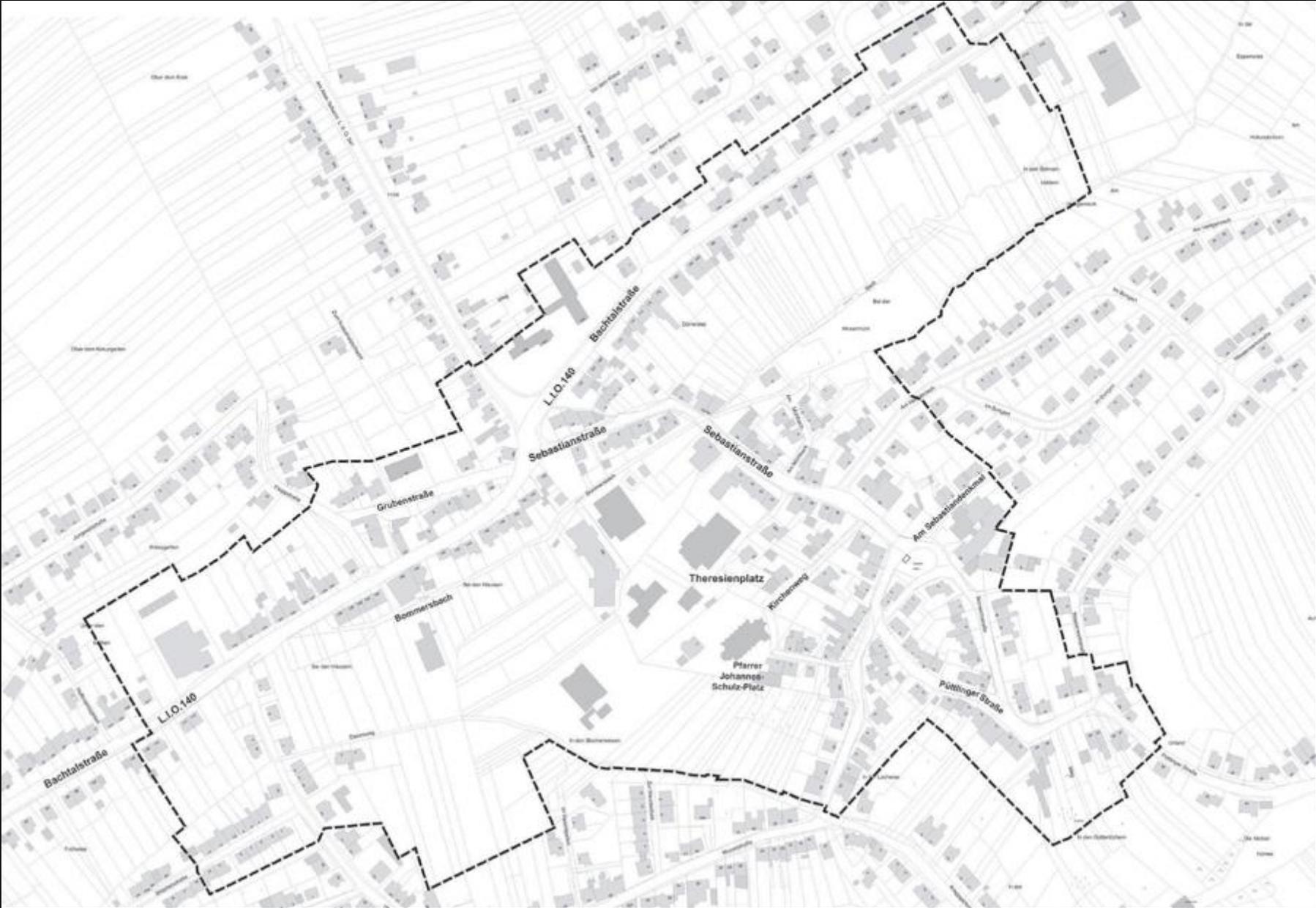


Abbildung ohne Maßstab

Anlage 1b: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern Hülzweiler“



Abbildung ohne Maßstab

Anlage 1c: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ortskern Schwalbach“

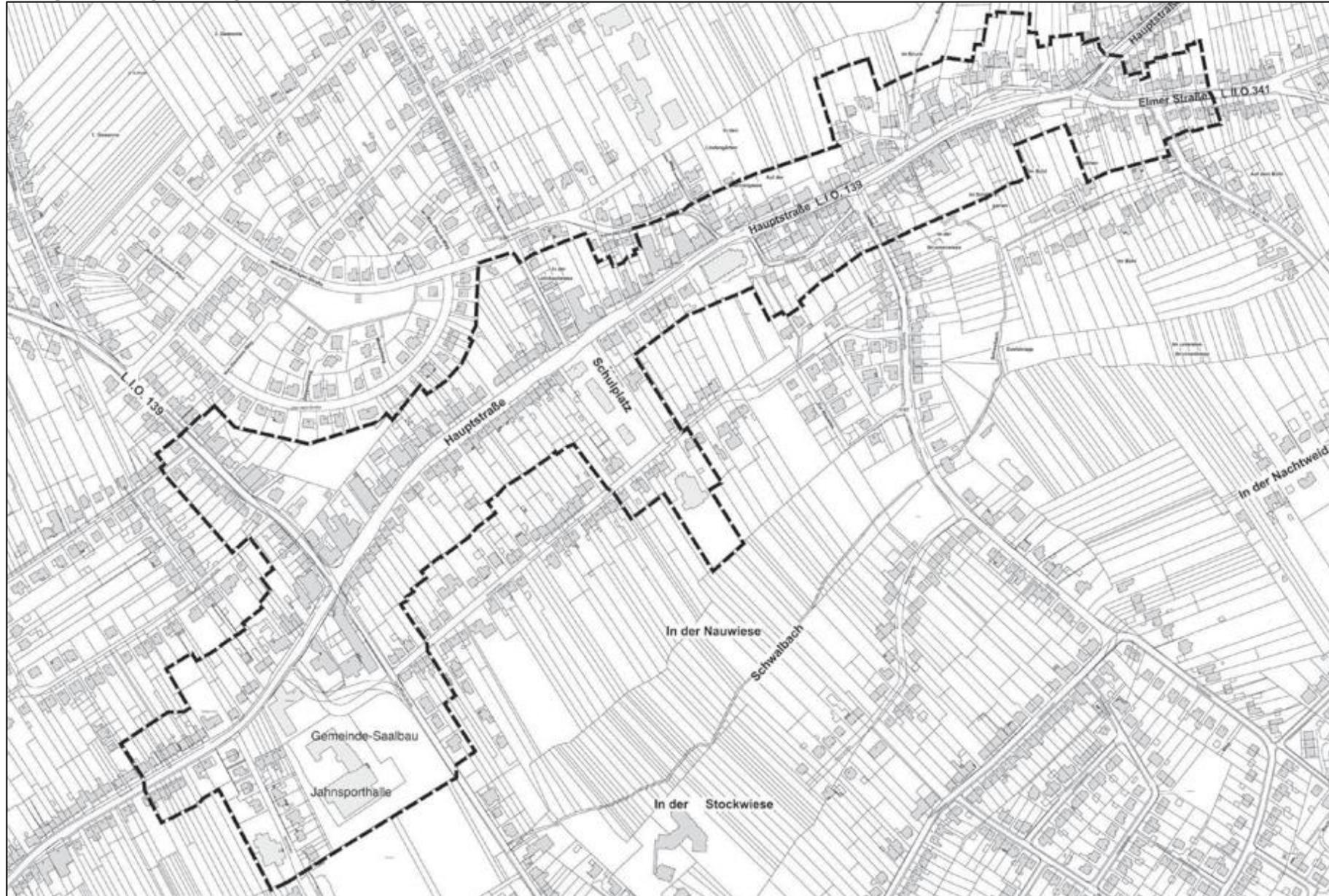


Abbildung ohne Maßstab