

Zweite Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Städtebauförderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern*

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung

Vom 27. Dezember 2022 – II 610 - 513-00000-2020/034-019 –

Das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung erlässt im Einvernehmen mit dem Finanzministerium folgende Verwaltungsvorschrift:

Artikel 1

Nach Buchstabe G Nummer 4.5 der Städtebauförderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20. Oktober 2011 (AmtsBl. M-V S. 929) wird ein neuer Buchstabe G Nummer 4.6 eingefügt:

„4.6 Mietpreis- und Belegungsbindung

Auf die geltenden Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung sowie auf die §§ 7 und 8 der Anlage 13.1 wird verwiesen.“ **Anl. 13.1**

Artikel 2

Buchstabe G Nummer 5.4 Absatz 1 der Städtebauförderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20. Oktober 2011 (AmtsBl. M-V S. 929) wird wie folgt gefasst:

„5.4 Vertrag über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(1) Bei Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages ist das Muster der Anlage 13.1 anzuwenden. Die Anlage 13.1 ist Bestandteil dieser Richtlinie. Der Vertrag ist auf der Grundlage der Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung und des Vorentwurfes (Vorplanung) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden (unter anderem Bauaufsicht, Denkmalpflege) von der Gemeinde zu erarbeiten.“

Artikel 3

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

AmtsBl. M-V 2023 S. 6

* Ändert VV vom 20. Oktober 2011; VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 213 - 8

Anlage 13.1

Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag)

über die Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen
(in Anlehnung an den Entwurf K 1788 der Bundesvereinigung der Kommunalen
Spitzenverbände)

Zwischen

Name

Adresse

- nachfolgend "Eigentümer" genannt -

und der Gemeinde

vertreten durch

- nachfolgend "Gemeinde" genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Das Grundstück des Eigentümers in

Straße/Platz

Gemarkung Flur Flurstück

Grundbuch Band Blatt

liegt im

und im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Nach der städtebaulichen Planung soll das Gebäude erhalten werden. Es weist Mängel
im Sinne von § 177 BauGB auf. / Es ist erhaltenswert im Sinne von § 164a Absatz 3
Satz 2 BauGB.*)

Alternative:

Eine städtebauliche Planung liegt noch nicht vor. Nach der Stellungnahme der
zuständigen Denkmalpflegebehörde ist das Gebäude erhaltenswert im Sinne von §
164a Absatz 3 Satz 2 BauGB.

*) Nicht Zutreffendes bitte streichen.

Die Gemeinde strebt an, mit Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der/des
 Straße/Platz
 insbesondere

§ 1
 Vertragsgegenstand

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, an dem/den Gebäude(n)auf dem o. g. Grundstück die im Leistungsverzeichnis gem. Anlage 1 zu diesem Vertrag aufgeführten Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Es werden hierfür Kosten in Höhe von insgesamt EUR..... veranschlagt.

(2) Der Eigentümer wird darüber hinaus folgende weitere Instandsetzungsmaßnahmen bis zum Abschluss der Modernisierung auf seine Kosten durchführen (ggf. Anlage 2 zu diesem Vertrag):

(3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Absatz 1 gemäß § 4 dieses Vertrages zu fördern.

(4) Der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Maßnahmen des/der als Beauftragten/Betreuer bedienen.

(5) Die Gemeinde hat mit der Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen in dem Gebiet der Gesamtmaßnahme als Sanierungs-/Entwicklungsträger beauftragt. Dem Sanierungs-/Entwicklungsträger obliegt auch die Überwachung der Durchführung der dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen. Der Eigentümer wird sich in allen die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen zunächst mit dem Sanierungs-/Entwicklungsträger ins Benehmen setzen. Die Gemeinde ist berechtigt, den Sanierungs-/Entwicklungsträger im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen, soweit dies nicht schon ausdrücklich in diesem Vertrag geschieht.

§ 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zu Grunde:

1. Bauentwurf im Maßstab 1 : 100 mit Leistungsverzeichnis
2. Kostenberechnung nach DIN 276-1
3. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

§ 3 Durchführung

(1) Die in § 1 genannten Maßnahmen sind auf der Grundlage des Zeit- und Maßnahmenplanes bis zum, jedoch nicht vor zu beginnen und bis zum zu beenden.

(2) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die erforderliche Baugenehmigung, einholen.

(3) Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudefeuerversicherung abschließen.

(4) Bei der Vergabe von Aufträgen sind mindestens drei vergleichbare Preisangebote einzuholen/die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) anzuwenden.*)

(5) Die Förderung der Kommune durch den Bund und durch das Land Mecklenburg-Vorpommern ist auf den Bauschildern und nach Fertigstellung in geeigneter Form auszuweisen. Dabei ist das Logo „Gefördert durch: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages“ zu verwenden. Das Land stellt den Kommunen die entsprechende Wortbildmarke des Bundes bei Bedarf elektronisch zur Verfügung; entsprechendes gilt für das Landessignet Mecklenburg-Vorpommern.

(6) Nach Abschluss der Bundesförderung zu einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bzw. nach Fertigstellung wichtiger Einzelmaßnahmen ist die Bundesförderung dauerhaft, z. B. durch Plaketten, Hinweistafeln usw., darzustellen.

*) Nicht Zutreffendes bitte streichen.

§ 4

Kostentragung und Förderung

(1) Der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

(2) Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten der Maßnahmen nach § 1 Absatz 1 durch Gewährung eines^{*)}

- Zuschusses zur Deckung der Kosten in Höhe von EUR
 - Darlehens zur Deckung der Kosten in Höhe von EUR
- zu einem Zinssatz von Prozent; die Tilgung beträgt Prozent.

(3) Der endgültige Förderbetrag wird nach Feststellung der zuwendungsfähigen Ausgaben bei der Abrechnung der Baumaßnahme festgesetzt (§ 11 Absatz 4).

(4) Die nach diesem Vertrag zu gewährenden Darlehen sollen durch Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch gesichert werden. Die Vertragspartner treffen hierfür besondere Vereinbarungen.

§ 5

Änderungen

(1) Beabsichtigt der Eigentümer von den in § 1 Absatz 1 und 2 vorgesehenen Maßnahmen und den in Absatz 1 veranschlagten Kosten abzuweichen, bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.

(2) Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art und Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so werden die Vertragspartner den Vertrag entsprechend anpassen.

(3) Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

(4) Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 15.

^{*)} Nicht Zutreffendes bitte streichen.

§ 6 Zahlungsweise

(1) Der Zuschuss/das Darlehen gemäß § 4 Absatz 2 zur Deckung der Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird nach erfolgtem Einsatz der Eigenmittel (Eigenkapital, Darlehen) des Eigentümers in Raten nach Maßgabe des Baufortschritts bis zu 90 Prozent ausgezahlt.

(2) Wird aufgrund des Ergebnisses der aufzustellenden Schlussabrechnung eine Kostenunterschreitung festgestellt, ist ein bereits zu diesem Zeitpunkt als überzahlt festgestellter Betrag innerhalb von vier Wochen dem Konto der Gemeinde/Sanierungsträger zu erstatten.

Der Erstattungsbetrag ist entsprechend § 11 Absatz 4 Satz 4 zu verzinsen. Die Anwendung des § 11 bleibt ansonsten unberührt.

(3) Die Schlusszahlung von 10 Prozent des Zuschusses/des Darlehens erfolgt nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und der zuwendungsfähigen Ausgaben bei der Abrechnung der Baumaßnahme.

§ 7 Zulässige Miete und Mieterhöhungen für Wohnraum

(1) Die monatliche Miete in dem (den) zu modernisierenden oder instandzusetzenden Gebäude(n) beträgt zur Zeit

| | |
|---------------------------|--------------------|
| für die Wohnung(en) | EUR/m ² |
| für die Wohnung(en) | EUR/m ² |
| für die Wohnung(en) | EUR/m ² |

(2) Etwaige Mieterhöhungen sind während der Dauer der Belegungsbindung (§ 8) erstmals ab dem vierten Jahr nach Bezugsfertigkeit (mittlere Bezugsfertigkeit) und dann folgend innerhalb von jeweils zwei Jahren in Höhe von 0,25 EUR/m² Wohnfläche monatlich zulässig.

Der Eigentümer verpflichtet sich, für einen Zeitraum von Jahren nach Abschluss der Maßnahmen die Miete für bestehenbleibende Mietverhältnisse um nicht mehr als

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| EUR/m ² | für die Wohnung(en) |
| EUR/m ² | für die Wohnung(en) |
| EUR/m ² | für die Wohnung(en) |

zu erhöhen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum wird auf die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und den zu ihrer Durchführung ergangenen Vorschriften verwiesen.

(3) Bei der Erstvermietung der modernisierten geförderten Wohnungen darf keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als 6,50 Euro je m² Wohnfläche monatlich.¹

(4) Für Mieterhöhungen im Fall der Erstvermietung gilt Absatz 2 entsprechend.

§ 8 Belegungsbindung

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten oder instandgesetzten freiwerdenden Wohnungen ab der dritten Wohneinheit für eine Dauer von 20 Jahren für Wohnungssuchende, die eine Bescheinigung nach § 27 des Wohnraumförderungsgesetzes nachweisen können, zu überlassen. Bis zu einem Zuwendungsbetrag von 60.000 EUR ist eine Wohnung in die Mietpreis- und Belegungsbindung zu nehmen. Pro angefangene 60.000 Euro Zuwendungsbetrag ist eine weitere Wohnung in die Bindung zu nehmen. Dies gilt nur für solche Wohnungen, für die Mietverhältnisse nach Abschluss dieses Vertrages über modernisierte oder instandgesetzte Wohnungen neu begründet werden.

(2) Die Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Wohnungsbelegung zu prüfen und bei Verstoß gegen die Belegungsbedingungen die Kündigung und Räumung der Wohnung zu verlangen, wenn der Eigentümer diesen Verstoß zum Zeitpunkt des Bezuges hätte erkennen können. Der Eigentümer ist verpflichtet, hierfür im Mietvertrag ein Kündigungsrecht zu vereinbaren. Er ist verpflichtet, auf Verlangen der Gemeinde den Mietvertrag zu kündigen und die Räumung durchzusetzen.

§ 9 Zulässige Miet- und Pachterhöhungen für gewerbliche Räume

(1) Die monatliche Miete/Pacht in dem (den) zu modernisierenden und instandzusetzenden Gebäude(n) beträgt zurzeit für die gewerblichen Räume EUR/m².....

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, für einen Zeitraum von Jahren nach Abschluss der Maßnahmen die Miete/Pacht für bestehen bleibende Miet-/Pachtverhältnisse um nicht mehr als EUR/m²..... für die gewerblichen Räume zu erhöhen.

¹ in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 7,00 Euro je m² Wohnfläche monatlich

§ 10

Fortsetzung von Miet- und Pachtverhältnissen

Der Eigentümer verpflichtet sich, die zurzeit des Abschlusses dieses Vertrages bestehende Miet- und Pachtverhältnisse über die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume und Gebäude bis zu Jahren nach Abschluss der Maßnahmen nicht zu kündigen.

§ 11

Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

(1) Der Eigentümer wird die Gemeinde über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.

(2) Der Eigentümer wird der Gemeinde unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsmäßige Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

(3) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 15 Absatz 2 entsprechend.

(4) Innerhalb von sechs Monaten nach Feststellung der Beendigung der Maßnahmen hat der Eigentümer über die Kosten der Maßnahmen Rechnung zu legen. Die Gemeinde setzt nach Feststellung der zuwendungsfähigen Ausgaben den endgültigen Förderbetrag nach § 4 fest. Zu viel gezahlte Förderbeträge sind innerhalb von zwei Monaten nach dieser Feststellung der Gemeinde zu erstatten. Verspätet gezahlte Erstattungsbeträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit Prozent jährlich zu verzinsen.

§ 12

Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten oder instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder in Stand zu setzen.

§ 13

Eigentümerwechsel

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 14

Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung nach § 4 maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 15

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

(1) Erfolgt der Rücktritt nach § 5 oder die Kündigung nach § 14 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind.

Die dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 4 vereinbarten Förderung, und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gemäß Kostenanschlag (Anlage 12) zu den Gesamtkosten der nach § 1 Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen gemäß Kostenanschlag stehen. Ausgezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von zwei Monaten nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit Prozent jährlich zu verzinsen.

(2) Erfolgt der Rücktritt nach § 5 oder die Kündigung nach § 14 aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit Prozent jährlich zu verzinsen.

§ 16

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 17

Der Eigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die sich aus diesem Vertrag und den hierzu einzureichenden Unterlagen ergebenden persönlichen Daten in einer Datei gespeichert, verändert oder gelöscht werden. Er ist ferner damit einverstanden, dass diese Angaben an die im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung zu beteiligenden Stellen (Gemeinde, Sanierungsträger, Landesförderinstitut, Ministerium) weitergeleitet werden, soweit dies erforderlich ist.

Ort, Datum

Ort, Datum

Eigentümer

Zuwendungsempfänger (Gemeinde)