

Richtlinie der Stadt Konstanz zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb der städtischen Erneuerungsgebiete

Präambel

Ein wichtiges Ziel eines eingeleiteten öffentlichen Sanierungsverfahrens ist die Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Wohnverhältnisse in diesem Gebiet. Um die bestehenden städtebaulichen Erneuerungsgebiete insbesondere für Wohnen und Gewerbe/Handel zukunftsweisend attraktiv zu gestalten und den vorhandenen Mängeln entgegenzuwirken, investiert die Stadt Konstanz mit Unterstützung von Mitteln aus den Bund-Länder-Programmen im öffentlichen Raum in verschiedene Maßnahmen.

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.

Um diese Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu wecken und zu fördern, gewährt die Stadt Konstanz im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen für Erneuerungsgebiete und der zu Verfügung stehenden Haushaltsmittel finanzielle Hilfen. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Absetzungen gemäß § 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) abzüglich der direkten Zuschüsse der Stadt Konstanz in Anspruch zu nehmen.

Wer in einem der Sanierungsgebiete ein Haus hat, kann von der Stadt Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bekommen und so den Wert seiner Immobilie erhalten. Auch für sogenannte Ordnungsmaßnahmen (zum Beispiel Abbruchmaßnahmen) gibt es im Einzelfall Zuschüsse. Mit einer Modernisierung bzw. Instandsetzung kann das Haus an den derzeit geltenden bautechnischen Standard im Wohnbereich und an die heutigen energetischen Anforderungen angepasst werden – beispielsweise durch neue Fenster, eine neue Heizung, durch Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes oder auch Einbau und

Modernisierung von Sanitärräumen. Das dient der energetischen Erneuerung aber auch das Ortsbild profitiert von der Außengestaltung der Gebäude.

Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Einblick in die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Förderung privater Vorhaben. Interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer können sich selbstverständlich jederzeit individuell – idealerweise im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des betroffenen Gebäudes – beraten lassen. Entsprechende Kontaktdaten stehen am Schluss der Richtlinie bzw. auf der Homepage der Stadt Konstanz.

§ 1

Rechtsgrundlage

Die Zuwendungen werden auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des BauGB und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt. Die Gewährung von Zuwendungen stellt eine freiwillige Leistung der Stadt Konstanz im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

§ 2

Fördergrundsätze

- 1) Das Grundstück muss in einem der förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebiete gelegen sein.
- 2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Ziele und Zwecke der jeweiligen städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen.
- 3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein (keine Luxussanierung).
- 4) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer und der Stadt Konstanz in einer sogenannten Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden. Inhaltlich wird dabei eine schriftliche Vereinbarung über den Gegenstand, die Art und die Höhe der Förderung getroffen. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung förderunschädlich vorzeitig mit dem Vorhaben begonnen werden. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

- 5) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h. die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Einzelmaßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen.
- 6) Die Maßnahmen müssen den Bebauungsplänen, eventueller Gestaltungssatzungen und sonstiger Satzungen zur Gestaltung des Ortsbildes entsprechen. Dabei ist auch im Einzelfall eine ggf. vorhandene Denkmaleigenschaft der Bausubstanz zu prüfen und hierbei die besonderen Vorgaben des Denkmalamtes bei der Durchführung der Arbeiten zu beachten.
- 7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.
- 8) Die Förderung einer Maßnahme mit Mitteln aus verschiedenen Förderprogrammen (Doppelförderung) ist ausgeschlossen. Zuwendungen Dritter, insbesondere anderer öffentlicher Zuschussgeber (u.a. Denkmalschutz), sind vorrangig einzusetzen.
Ein KfW-Darlehen schließt eine Förderung nicht aus und kann zusätzlich in Anspruch genommen werden.

§ 3

Förderfähige Maßnahmen

- 1) Förderungsfähig sind wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe. Die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung dürfen grundsätzlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276-1) betragen.
- 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) Förderungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.
- 4) Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist besonders Rechnung zu tragen. Das Vorhaben muss den aktuellen Anforderungen über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden entsprechen. Vor Beginn der Maßnahmen ist eine energetische Beurteilung des Gebäudes und der Heizungsanlage vorzunehmen.
Die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes des Gebäudes sind von einer sachkundigen Firma auszuführen. Die Erbringung dieser Maßnahmen in Eigenleistung ist nur möglich, wenn der Eigentümer die

erforderliche fachtechnische Qualifikation auf diesem Spezialgebiet nachweisen kann.

- 5) Die Stadt Konstanz kann angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze (zurzeit 10,00 €/Stunde) und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen, wenn sie in der Maßnahmenbeschreibung enthalten sind.

§ 4

Förderschwerpunkt

- 1) Für die städtebaulichen Erneuerungsgebiete wurden Förderschwerpunkte für die Sanierungszuschüsse festgelegt. Diese umfassen insbesondere:
 - die Gestaltung / Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fenster wie z.B. schallisolierende Fenster, Fassade, Erdgeschosszone / Schaufenster)
 - energetische Erneuerung von Gebäuden
 - barrierefreie Zugänge zu Gebäuden sowie die barrierefreie Modernisierung von Wohnungen
 - Umnutzung leerstehender Gebäudeteile in Wohnraum
 - umfassende Erneuerungsmaßnahmen für die nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswerts von Gebäuden
 - Sanierung denkmalgeschützter Gebäude

§ 5

Modernisierung

- 1) Unter Modernisierung sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, welche den Gebrauchswert von Wohnungen, Geschäften und Gebäuden nachhaltig erhöhen sowie auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Vorhandene Gebäude sollen an die zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüche angepasst werden. Insbesondere sind damit:
 - Wärmeschutz
 - Schallschutz
 - Neueinbau von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Verbesserung eines Wohnungszuschnittes
 - Belichtung und Belüftung
 - Beheizung
 - äußeres Erscheinungsbild
 - Energieversorgung und –einsparung
 - Fassadenneugestaltung mit Dämmung
 - Fenstergemeint.

§ 6

Instandsetzung

- 1) Eine Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).
- 2) Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

§ 7

Unterlassene Instandsetzung

- 1) Gemäß § 177 Abs. 4 BauGB sind die Anteile für die unterlassene Instandsetzung von den Gesamtkosten abzuziehen.
- 2) Der Wert wird i.d.R. in pauschalierter Form kalkulatorisch erfasst und mindert die Gesamtkosten / förderfähigen Kosten. Für die unterlassene Instandsetzung werden im Regelfall 10 % von den Gesamtkosten abgezogen. Ausnahmen werden erforderlichenfalls - unter Mitwirkung eines externen Beraters auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers durch die Stadt Konstanz - ermittelt.

§ 8

Nicht förderfähige Maßnahmen

- 1) Arbeiten, die vor Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung durchgeführt werden
- 2) die Kosten für Baumaterial etc., das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- 3) Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- 4) Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- 5) Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind
- 6) Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes so verändern, 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 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 Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.

- 7) Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- 8) Gebäude, deren Restnutzungsdauer nach Durchführung der Sanierungsarbeiten nicht noch mindestens 30 Jahre gewährleistet ist
- 9) Neubaumaßnahmen, Aufstockungen, Außenanlagen, Stellplätze sowie öffentliche Gebühren und Entgelte (z.B. Schornsteinfeger, Baugenehmigung)
- 10) Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig

§ 9

Antrag und Bewilligungsverfahren

- 1) Für die Gewährung einer Zuwendung ist vor Beginn der Baumaßnahme schriftlich ein formloser Antrag an das Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz, Untere Laube 24 in 78462 Konstanz zu stellen. Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - Lageplan, Fotos des Bestands oder Bestandszeichnungen
 - Auszug aus dem Grundbuch
 - Kostenschätzung nach DIN 276 (Vorkalkulation) bzw. Kostenaufstellung nach Angeboten (Kostenvoranschläge – auf Nachfrage sind vergleichbare Kostenangebote je Gewerk vorzulegen)
 - Beschreibung und zeichnerische Darstellung der geplanten Maßnahmen
- 2) Falls das Anwesen zu den ensemble- und/oder denkmalgeschützten Objekten zählt, bedürfen Maßnahmen (beispielsweise die Fassaden- und Dachinstandsetzung sowie der Austausch von Fenstern) der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (Baurechts- und Denkmalamt, Untere Laube 24 in 78462 Konstanz).
- 3) Das Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz prüft und entscheidet über die Förderwürdigkeit des Vorhabens anhand der eingereichten Unterlagen.
- 4) Antragsberechtigt sind Grund- und Gebäudeeigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte.
- 5) Die Genehmigung des Zuwendungsantrages ersetzt nicht die für die Baumaßnahme einzuholenden Genehmigungen, wie z.B. Baugenehmigung, denkmalpflegerische Erlaubnis usw.
Baurechtliche und denkmalpflegerische Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
- 6) Nach Bewilligung durch das Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz kann mit dem Vorhaben begonnen werden. In der Bewilligung sind der Umfang der Maßnahmen, die zu erwartenden Gesamtkosten, der zu erwartende Förderbetrag sowie Auflagen und Bedingungen der Förderung festgelegt. Einzelmaßnahmen, die in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, können in einer Bewilligung zusammengefasst werden.

- 7) Mit der Durchführung der in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung 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.
- 8) Beabsichtigt die Antragsstellerin bzw. der Antragsteller von den beantragten Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der vorherigen Einwilligung der Stadt.
- 9) Stellt die Stadt Konstanz fest, dass die beantragte Gesamtmaßnahme abweichend, teilweise oder mangelhaft durchgeführt oder Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten wurden, kann sie von der erteilten Bewilligung zurücktreten.

§ 10

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- 1) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen.
- 2) Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale in Form einer Anteilsfinanzierung gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil).
- 3) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Stadt Konstanz an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt max. 20 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), d.h. 30.000,00 € pro Wohneinheit und einer Obergrenze der Bezuschussung von max. 100.000 € pro Gesamtprojekt.
- 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 v.H. erhöht werden. Der in Abs. 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- 5) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt auf Grundlage der vorgelegten Kostenberechnung nach DIN 276 im Zusammenhang mit dem Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung.
- 6) Die Überschreitung der der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zugrunde liegenden Kosten begründet keinen Anspruch auf eine höhere Förderung. Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet hingegen eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages.
- 7) Zusätzliche nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

- 8) Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin bzw. der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Fördermittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den die Eigentümerin bzw. der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, erfolgt eine anteilige Förderung.

§ 11

Förderung durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- 1) Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch die Stadt Konstanz die für eine erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit erforderliche Bescheinigung ausgestellt. Voraussetzung ist u.a. der vor der Maßnahme vorgenommene Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Konstanz.
 - Nach § 7 h EStG bei vermieteten Objekten im 1. bis 8. Jahr jeweils zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr jeweils zu 7 % bzw.
 - gemäß § 10 f EStG bei selbstgenutzten Objekten im 1. bis 10. Jahr jeweils zu 9 %.
- 2) Die Stadt Konstanz stellt zwar die erforderlichen Bescheinigungen aus, nimmt jedoch keine steuerliche Beratung wahr. Bei Fragen ist das zuständige Finanzamt zu kontaktieren.
- 3) Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen. So prüft das Finanzamt insbesondere, ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7h Abs. 1 S. 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören.

Die Stadt Konstanz übernimmt keine Haftung für steuerrechtliche und finanzielle Folgen, wenn bescheinigte Leistungen von den Finanzbehörden nicht anerkannt werden.

§ 12

Verpflichtungen des Eigentümers

- 1) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich, die Modernisierung in der vereinbarten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen und die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)

- 2) Die geförderten Räumlichkeiten / das geförderte Gebäude muss ordnungsgemäß unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand gesetzt werden.
- 3) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes des geförderten Gebäudes gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Entsprechende Pflichten sind von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Stadt Konstanz ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.
- 4) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer sicherzustellen, dass die Stadt Konstanz berechtigt ist, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern, die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte zu prüfen. Hierzu hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 5) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren, die ortsüblichen Nettokaltmieten für das mittlere Preissegment (nach aktuellem Stand des Handlungsprogramms Wohnen 9,50 €/m² – 10,50 €/m²) für Wohnräume und ebenso die die ortsüblichen Nettokaltmieten bei gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Mieterhöhungen nicht zu überschreiten. Die Frist beginnt mit Bescheinigung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahme nach § 12 Abs. 6. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Mietverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen, eingeschränkten gesetzlichen Regelungen.
Jeder Mietvertrag ist mit erstmaliger Festschreibung der zulässigen Mieterhöhung und anschließend alle drei Jahre bis zum Erreichen der 10 jährigen Bindungsfrist dem Bauverwaltungsamt vorzulegen.
- 6) Nach Abschluss sämtlicher vereinbarter Maßnahmen zeigt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer dem Bauverwaltungsamt unverzüglich schriftlich die Durchführung an. Die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen wird von einer Vertreterin bzw. einem Vertreter der Stadt festgestellt (Schlussbegehung).

§ 13

Zahlungsweise

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.
- 2) Zur Auszahlung des Kostenerstattungsbetrags sind dem Bauverwaltungsamt die Rechnungen vorzulegen. Die Rechnungsvorlage muss folgende Bedingungen erfüllen:

Die Originalrechnungen sind mit Prüf- und Auszahlungsvermerken der Architekten zu versehen. Die auf eine Rechnung tatsächlich gezahlte Summe muss klar daraus hervorgehen. Abzüge, Skonti etc. sind zu vermerken. Die Zahlungsbelege sind direkt den Rechnungen bei zu heften, entweder als Kopie des Kontoauszugs, Kontoausdruck vom Online-Banking oder bei Barzahlung mit ordnungsgemäßer Quittierung (Firmenstempel und Unterschrift). Alle Rechnungen und Zahlungen sind in ein beim Bauverwaltungsamt erhältliches Excel-Formular einzutragen.

- 3) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Vorlage einer Zwischenabrechnung werden 50 Prozent des vereinbarten vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages ausgezahlt. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 60 Prozent der veranschlagten berücksichtigungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungskosten beinhalten.
- 4) 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 ausgezahlt.
- 5) Sofern der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag den Betrag von 5.000 € 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 ausgezahlt.
- 6) Ansprüche der Eigentümerin bzw. des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ohne Anerkennung einer Nachfrist ausgeschlossen.

§ 14

Sicherung der Zuwendung

- 1) Beträgt der nach § 10 gewährte maximale Zuschuss mehr als 20.000 €, sind die der Stadt nach diesem Vertrag zustehenden bedingten Ansprüche auf Rückzahlung des Zuschusses durch eine jederzeit fällige und mit 10 % jährlich verzinsliche Grundschuld auf die Dauer von 10 Jahren dinglich zu sichern. Die Frist beginnt mit Feststellung der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahmen (§ 12 Abs. 7). Die Eintragung in das Grundbuch ist dem Bauverwaltungsamt nachzuweisen.
- 2) Für den Fall, dass aufgrund von Vorbelastungen die Sicherheit für das Grundpfandrecht der Stadt nicht ausreicht, ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet, Ersatzsicherheiten, z.B. durch Bankbürgschaft zu leisten.
- 3) Zur Inanspruchnahme der Grundschuld ist die Stadt nur berechtigt, wenn ein vertraglicher Rückzahlungsanspruch hinsichtlich des Zuschusses entstanden ist.

- 4) Nach vertragsgemäßem Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist hat die Stadt bezüglich der Grundschuld bedingungslos Löschungsbewilligung zu erteilen. Auf Verlangen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers hat die Stadt darüber hinaus nach vertragsgemäßem Ablauf von 5 Jahren bezüglich eines Teilbetrags von ½ der Hauptsumme der Grundschuld Löschungsbewilligung zu erteilen.

§ 15

Inkrafttreten

- 1) Die Richtlinie tritt mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Konstanz in Kraft.

Konstanz, den 29.05.2018

Ansprechpartner beim Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz

Name:	Carsten Schmiedel	Daniel Knack
Telefon:	+49 7531 900-510	+49 7531 900-513
Fax:	+49 7531 900-514	+49 7531 900-514
Email:	Carsten.Schmiedel@konstanz.de	Daniel.Knack@konstanz.de
Raumnummer:	6.05	6.04
Dienstort:	Verwaltungsgebäude Laube Untere Laube 24 78462 Konstanz	Verwaltungsgebäude Laube Untere Laube 24 78462 Konstanz