

Datum: 04.04.2017  
Telefon: 0 233-26153  
Telefax: 0 233-28078

plan.ha3-32@muenchen.de

Anlage 3  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-32

## **ENTWURF**

### **Richtlinien zur Förderung energetischer Modernisierung von Bestandsgebäuden im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz.**

#### **Pilotprojekt: Förderprogramm energetische Bestandssanierung**

Ziel des Programms, ist die Förderung sozial-gerechter, energetischer Modernisierungen im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz von Bestandsgebäuden des Geschosswohnungsbaus ab drei Wohneinheiten zum Effizienzhaus 100, bei gleichzeitiger Berücksichtigung hoher städtebaulicher Gestaltungsqualität und der Barrierefreiheit.

#### **Inhalt:**

- I. Vorbemerkung
- II. Förderbedingungen
- III. Art und Abwicklung der Förderung
- IV. Fördergegenstände und förderfähige Kosten
- V. Höhe der Förderung
- VI. Regelungen zur Miethöhe nach Modernisierung und zum Kündigungsrecht
- VII. Verfahren, Ablauf und Durchführung der Maßnahmen
- VIII. Schlussbestimmungen
- IX. Ergänzende Hinweise
- X. Anlagen und Formulare

## **I. Vorbemerkung**

Neuaubing und Westkreuz wurden am 09. April 2014 durch den Stadtrat zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des §142 BauGB beschlossen. Dies ermöglicht es, in Sanierungsgebieten Mittel der Bund-Länder-Städtebauförderung einzusetzen, um städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadtquartieren zugunsten der dort lebenden und arbeitenden Menschen durchzuführen. Eine Erhöhung der Wohnqualität, die Steigerung der Nutzungsvielfalt, sowie die Verbesserung der Generationengerechtigkeit sollen zur Integration aller Bevölkerungsgruppen beitragen.

Das vorliegende Förderprogramm sieht sich als ergänzendes, kommunales Programm unter Einsatz von Mitteln der Bund-Länder-Städtebauförderung zur Unterstützung der Umsetzung von Maßnahmen der sozial-gerechten, energetischen Modernisierung des Gebäudebestands, bei gleichzeitiger Berücksichtigung hoher städtebaulicher Gestaltungsqualität, sowie der Barrierefreiheit im Quartier.

Es soll als Zuschussförderung die bereits etablierte Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ergänzen und die Modernisierung auf den Standard Effizienzhaus 100 im Bestand voranbringen.

Mit diesem Förderprogramm sollen wichtige Zielsetzungen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts mit Energieleitplan zur Umsetzung gebracht werden.

Schwerpunkte sind hierbei:

### **Eine nachhaltige Quartiersentwicklung und vorbildlicher Klimaschutz**

Ziel ist, den Primär- und Endenergieverbrauch bei bestehenden Wohngebäuden zu reduzieren, den regenerativen Anteil an der Energieversorgung, sowie die energetische Modernisierungsrate im Sanierungsgebiet zu erhöhen. Bei energetischen Sanierungen im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz ist ein Standard vergleichbar dem KfW Effizienzhaus 100 definiert, dies entspricht beim Primärenergieverbrauch den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für einen Neubau.

### **Die Stärkung des gewachsenen sozialen Gefüges**

Als integrales, nachhaltiges Förderprogramm sollen gleichermaßen vorhandene Sozialstrukturen gestärkt und zugleich Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. Durch den Einsatz von Fördermitteln sollen die auf die Miete umlegbaren Kosten durch eine energetische Modernisierung von Wohngebäuden reduziert werden. Maßnahmen zum altersgerechten Umbau können im Einzelfall ebenfalls gefördert werden.

### **Die Förderung der Stadtbaukultur**

Gebäude sind prägend für das optische Erscheinungsbild von Stadtquartieren. Die Förderung hoher städtebaulicher Gestaltungsqualität ist integraler Bestandteil dieses Förderprogramms. Schließlich wird die Umsetzung von Maßnahmen der Stadtgestalt an privaten Gebäuden in Verbindung mit Maßnahmen der energetischen Modernisierung, insbesondere bei stadtteilprägenden, öffentlichen Räumen, wie sie im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) dargestellt sind, als Beitrag zur Stadtbaukultur angestrebt und im Einzelfall ebenfalls gefördert.

Um oben genannte Ziele zu erreichen, fördert die Landeshauptstadt München unter Einsatz von Mitteln der Bund-Länder-Städtebauförderung die Durchführung sozial-gerechter, energetischer Maßnahmen, sowie im Einzelfall ergänzende Maßnahmen der Stadtgestalt und der Barrierefreiheit, an Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten im

Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz bei gleichzeitiger Sicherung eines sozialverträglichen Mietniveaus. Dieses soll durch die Förderung eines energetischen Modernisierungsstandards, der dem des Effizienzhauses 100 im Sinne der Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entspricht, sichergestellt werden. Berechnungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ergaben, dass dieser Modernisierungsstandard der Sicherung des sozialverträglichen Mietniveaus dienlich ist.

Andere Förderprogramme, auch der Landeshauptstadt München, sind vorrangig abzugreifen. Dieses Förderprogramm ist nachrangig (subsidiär) und grundsätzlich mit weiteren Fördermitteln kummulierbar. Tatbestände einer Doppelförderung sind nicht zulässig.

Die Landeshauptstadt München wird hierbei durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als Sanierungstreuhänderin vertreten, zuständig für die Programmabwicklung im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz.

Zuwendungsempfänger sind Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), sowie Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsgesellschaften.

Zuwendungsberechtigt sind hierbei die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der den oben genannten Kriterien entsprechenden Gebäude. Das bedeutet, dass dieses Förderprogramm auch bei Gebäuden mit grundstücksgleichen Rechten, wie z.B. Erbbaurechten, zur Anwendung kommen kann.

## II. Förderbedingungen

Eine Förderung ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ (Lageplan siehe Anlage 1).
2. Es handelt sich um ein Wohngebäude, das heißt mehr als die Hälfte seiner Nutzfläche dient der Wohnnutzung.
3. Bauantrag wurde vor dem 01. Förderprogramm energetische Bestandssanierungruar 2002 gestellt. Das Gebäude wurde im genehmigten Zustand errichtet, die Nutzung und der bauliche Zustand der Gebäude entsprechen dem genehmigten Zustand bzw. stehen nicht im Widerspruch zu den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften.
4. Nach Abschluss der Modernisierung enthält das Gebäude mindestens drei Wohneinheiten. Wohneinheiten im Sinne dieses Förderprogrammes sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, mit eigenem, abschließbarem Zugang, Küche/Kochnische und Bad/WC.
5. Das Gebäude erfüllt nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen den energetischen Standard Effizienzhaus 100 im Sinne der Richtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Sollten die primärenergetischen Anforderungen des Standards Effizienzhaus 100 nicht erfüllt werden können, so kann im begründeten Einzelfall davon abgewichen werden, sofern der temperaturspezifische, auf die wärmeübertragende Hüllfläche bezogene Transmissionswärmeverlust  $H'T$  dem des Effizienzhauses 100 entspricht.
6. Das Vorliegen der oben aufgeführten Fördervoraussetzungen ist durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.
7. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ersetzt die Gewährung von Mitteln aus diesem Förderprogramm nicht die Zustimmung der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 II. BV.
8. Für das Gebäude ist vor Maßnahmenbeginn eine ganzheitliche Gebäudeanalyse unter Betreuung der MGS (Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check, Informationsmaterial siehe Anlage 2) als Grundlage für die Modernisierung durchzuführen.
9. Vor Beginn der Maßnahmen ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Sanierungsträgerin MGS abzuschließen
10. Mit den Maßnahmen darf nicht vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung begonnen werden. Die Kosten der Projektvorbereitung, die vor Erstellung der Vorplanung durch die MGS angefallen sind, sind nicht förderfähig.
11. Die Förderung im Rahmen dieses Förderprogramms ist subsidiär. Eine weitere Förderung (z.B. BAFA, KfW, EU-Förderung) ist bei der Ermittlung des Zuwendungshöchstbetrags bzw. bei Auszahlung der Zuwendung zu berücksichtigen. Die jeweiligen Anträge, Förderbescheide oder Ablehnungen sind deshalb in Kopie vorzulegen. Diese Verpflichtung gilt auch bei nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung beantragten Förderungen. Bei der Förderung von Maßnahmen durch das Bayerische Modernisierungsprogramm der BayernLabo kommt eine Förderung nach dem vorliegenden Förderprogramm nur in Betracht, wenn nachgewiesen wird, dass keine Doppelförderung vorliegt.

12. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, innerhalb eines Bindungszeitraums von 10 Jahren nach Feststellung der vollständigen, ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahmen durch die MGS und den beauftragten Sachverständigen, der MGS auf Nachfrage gebäudespezifische Energie- und Verbrauchsdaten zur Verfügung stellen. Die technischen Einrichtungen und der Aufwand zur Erfassung dieser Daten sind förderfähige Maßnahmen.

Des Weiteren ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, der MGS während des Bindungszeitraums Änderungen am geförderten Zustand des Gebäudes vor ihrer Durchführung anzuzeigen und sich von der MGS bestätigen lassen, dass die Maßnahmen förderungsunschädlich sind und der MGS auf Verlangen den Erhaltungszustand der geförderten Maßnahmen nachzuweisen.

13. Die Höhe der Zuwendung, die jeweils durchzuführenden Maßnahmen und die sonstigen Verpflichtungen werden in einer Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Zuwendungsempfänger und der MGS geregelt (Muster der Modernisierungsvereinbarung siehe Anlage 4).

Der Abschluss der Modernisierungsvereinbarung ist Voraussetzung einer Förderung.

14. Bei Wohnungseigentümergeinschaften muss vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ein unanfechtbarer Beschluss der Eigentümergeinschaft zur Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen gemäß § 22 Abs. 1-3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorliegen.

Wohnungseigentümergeinschaften werden durch ihre Verwalter vertreten.

In der Modernisierungsvereinbarung ist die Wohnungseigentümergeinschaft konkret zu benennen (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG). Soweit zur Erreichung des erforderlichen Energieeffizienzstandards auch Maßnahmen im Sondereigentum bzw. Maßnahmen an Gebäudeteilen, die in der Teilungserklärung als Sondereigentum bestimmt wurden, erforderlich sind, haben sich die Sondereigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu verpflichten, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten parallel und zeitlich abgestimmt mit der Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Die entsprechenden schriftlichen Vereinbarungen sind der MGS vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung vorzulegen.

15. Ist es für die Durchführung der Maßnahmen erforderlich, bewohnte Mieteinheiten zu räumen bzw. frei zu machen, ist der Zuwendungsempfänger verpflichtet, mit der MGS vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung ein Konzept zur sozialverträglichen Umsetzung aufzustellen. Das Konzept ist verbindlich und Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.

### III. Art und Abwicklung der Förderung

1. Die Zuwendung wird als Zuschuss gewährt.
2. Die MGS kann von der Modernisierungsvereinbarung zurücktreten, falls die geförderten Maßnahmen bis zum Ablauf einer Bindungsfrist von zehn Jahren nicht den Anforderungen der Modernisierungsvereinbarung entsprechen, oder andere wesentliche Vertragsverstöße des Zuwendungsempfängers vorliegen. Der Zuschuss ist dann ab dem Datum des Rücktritts verzinst in monatlich gleichen Raten zurückzubezahlen. Die Höhe der jährlichen Zinsen liegt neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz bzw. wenn der der Zuwendungsempfänger Verbraucher ist, fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
3. Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt in drei Teilbeträgen:

20 % der Zuwendungssumme nach Nachweis des Abschlusses der Leistungsphase 6 im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), auf Basis des festgelegten Förderhöchstbetrags.

60 % der Zuwendungssumme nach Nachweis des Abschlusses der Leistungsphase 8 HOAI, auf Basis des festgelegten Förderhöchstbetrags.

Der verbleibende Teilbetrag errechnet sich nach der Kostenfeststellung entsprechend der Leistungsphase 8 HOAI.

Die Zuwendungssumme darf jedoch im Gesamtergebnis den Zuwendungshöchstbetrag nicht überschreiten.

Der verbleibende Teilbetrag wird nach Feststellung der ordnungsgemäßen Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Maßnahmen durch den beauftragten Sachverständigen sowie die MGS, Erstellung einer Abrechnung durch die MGS, der Erstellung einer Fotodokumentation sowie der Zustimmung der Landeshauptstadt München ausgezahlt.

Vorzulegen sind hierzu eine Erklärung des Zuwendungsempfängers über die Durchführung aller vereinbarten Maßnahmen, sowie vollständige und prüffähige Rechnungen, zeitlich geordnet und den jeweiligen Aufträgen mit Leistungsverzeichnis zugeordnet.
4. Voraussetzung der Auszahlung ist, dass sie für fällige Zahlungen im Rahmen des Zuwendungszwecks benötigt werden.
5. Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Maßnahme, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Bewilligung durch die Regierung von Oberbayern der MGS nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Der Verwendungsnachweis umfasst die Unterlagen gemäß vorstehender Ziffer 3.

#### IV. Fördergegenstände und förderfähige Kosten

Gefördert werden:

1. Planung und Umsetzung von energetisch bedingten Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten gemäß § 559 Absatz 1 BGB umlagefähig und die im Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC), sowie in der Vorplanung enthalten sind.
2. Planung und Umsetzung von Instandsetzungsmaßnahmen, die im Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check oder der Vorplanung erfasst wurden, wenn sie im Zusammenhang mit der Modernisierung durchgeführt werden und diese bei Nichtdurchführung der Instandsetzung unvollständig oder erfolglos bliebe.
3. Planung und Umsetzung von Maßnahmen, die der Barrierefreiheit, den Belangen des Denkmalschutzes oder der Stadtgestalt dienen und die im Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check, sowie in der Vorplanung erfasst wurden.
4. Die Erstellung von integrierten Sanierungskonzepten für gebäudebezogene Maßnahmen.
5. Die technische Ausrüstung für das Monitoring von gebäudespezifischen Energie- und Verbrauchsdaten.
6. Beteiligungsverfahren mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern, sowie anderen Betroffenen, sofern sie zur Information über den Stand der Maßnahme, oder für eine Stärkung der Mitwirkungsbereitschaft erforderlich sind.

Einzelheiten sind **Tabelle 1** zu entnehmen.

Weitere für die Durchführung und Erreichung der Sanierungsziele erforderliche Maßnahmen, insbesondere Ordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), können außerhalb dieses Programms auf Grundlage anderer einschlägiger Rechts- und Fördervorschriften, insbesondere der Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) gefördert werden.

**Nicht** gefördert werden:

1. Anschaffungskosten, wie z.B. der Grundstücks- bzw. Wohnungskaufpreis, Notargebühren, Maklercourtage, Eintragungsgebühren, Grunderwerbsteuer.
2. Der Wert der eigenen Arbeitsleistung bzw. die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter.
3. Aufwendungen für nicht modernisierungsbedingte Baumaßnahmen, wie z.B. Erweiterungen, Dachgeschossausbauten, zusätzliche Balkone, Einfriedungen.
4. Laufende Kosten für die Hausbewirtschaftung.

#### V. Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung für die oben genannten Maßnahmen wird anhand der nachfolgenden Tabelle berechnet. Die jeweils angegebenen Prozentsätze stellen die jeweils höchstmögliche Förderung dar.

Die maximale Zuwendung beträgt 40.000 € je Wohneinheit.

<b>Maßnahmen</b>	<b>Förderfähiger Anteil der Bau- und der Baunebenkosten</b>	<b>Gesamtförderhöhe des förderfähigen Anteils</b>
<b>Planung und Qualitätssicherung</b>		
Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check (GMC)	Kann kostenfrei als Vorleistung in Anspruch genommen werden. Die Mittel werden durch das Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) bereitgestellt.	
Planungskosten (LPh 1 bis LPh 2 HOAI). Konzeption und Vorplanung gebäudebezogener Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen im Wohnumfeld. Einbinden eines Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes.	100 %	100 %
Planungskosten (LPh 3 bis LPh 9 HOAI). Einbinden eines Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes.	bis zu 16 %	30 %
Technische Ausrüstung für das Monitoring der gebäudespezifischen Energie- und Verbrauchsdaten	100 %	30 %
Beteiligungsverfahren zu den geförderten Maßnahmen	100 %	100 %
Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes.	Durch die KfW gefördert. Förderbedingungen und Umfang der Förderung siehe Merkblatt „Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Baubegleitung“ (431), siehe Anlage 3.	
<b>Maßnahmen an der Gebäudehülle für den Standard Effizienzhaus 100</b>		
Fenster und Außentüren (einschließlich Dachfenster und Dachgauben)	90 %	30 %
Wärmedämmung der Gebäudehülle (außer Fenster und Außentüren)	90 %	
<b>Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung für den Standard Effizienzhaus 100</b>		
Kosten für Fernwärmeanschlüsse	90 %	30 %
Ersteinbau oder Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage		
Brennwertkessel, auch mit KWK-Anteil (BHKW): Ohne Warmwasserbereitung	50 %	30%
Brennwertkessel, auch mit KWK-Anteil (BHKW): Mit Warmwasserbereitung	60 %	30%
Sonstige energieeffiziente Technologien und Wärmeversorgungsanlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, solarthermische Anlagen, Photovoltaik)	90 %	30%
<b>Sonstige Maßnahmen</b>		
Mehraufwand bei Maßnahmen aufgrund von Anforderungen des Denkmalschutzes	100 %	30 %
Maßnahmen zur Anpassung an einen altersgerechten Baustandard, soweit diese nicht anderweitig förderfähig sind.	100 %	30 %
Maßnahmen der Stadtgestalt bei stadtbildprägenden Gebäuden	100 %	30 %

Tabelle 1: Förderfähige Maßnahmen, förderfähiger Anteil der Bau- und Nebenkosten, maximale Förderung in Prozent



#### Hinweise zur Tabelle 1:

1. Es können grundsätzlich Bruttokosten (inklusive Mehrwertsteuer) berücksichtigt werden. Sofern eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Antragstellers besteht können für diese Maßnahme nur die Nettokosten berücksichtigt werden. Besteht nur für Teile des Investitionsvorhabens eine Vorsteuerabzugsberechtigung (z.B. bei Installation eines Blockheizkraftwerkes), so gilt die Berücksichtigung der Nettokosten für die Teilmaßnahme.
2. Ist ein Fernwärmeanschluss technisch möglich, so können andere Heizungs- und/oder Warmwasserbereitungsanlagen nur in begründeten Einzelfällen gefördert werden. Im Falle einer wirtschaftlichen Unangemessenheit ist eine entsprechende Berechnung den Antragsunterlagen beizufügen.
3. KWK = Kraft-Wärme-Kopplung, BHKW = Blockheizkraftwerk
4. Für die notwendige Instandhaltung wurden bei den baulichen Maßnahmen pauschal 10 % vom förderfähigen Anteil abgezogen.  
Bei einer Erneuerung der Heizungs- bzw. Warmwasserbereitungsanlage wird ein Anteil von pauschal 50 % bzw. 40 % für den eingetretenen Verschleiß abgezogen.  
Der Förderungssatz von 30 % entspricht der Regelung in Nr. 20 der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien, „StBauFR“) für kommunale Förderprogramme.  
Notwendige Anpassungsarbeiten sind in den jeweiligen Kostenansätzen berücksichtigt.
5. Der Zuwendungshöchstbetrag für das Gebäude entsprechend der Angaben in Tabelle 1 wird auf Grundlage der Kostenschätzung nach Abschluss der Leistungsphase 2 im Sinne der HOAI berechnet.  
Anlage 7 enthält eine beispielhafte Berechnung des Zuwendungshöchstbetrags.
6. Die maximale Zuwendung je Wohneinheit beträgt EUR 40.000.
7. Der maximale Förderbetrag beträgt 45% der Planungs- und Baukosten unter Anrechnung weiterer Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen.
8. Der Zuwendungshöchstbetrag ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich.
9. Der Zuwendungsempfänger muss gegenüber der MGS alle anderen, auch nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung beantragten Förderungen für dieselben Maßnahmen anzeigen und offen legen. Sie werden bei der Berechnung des maximalen Zuwendungshöchstbetrags berücksichtigt. Bei nachträglicher Offenlegung kann eine Kürzung bzw. teilweise Rückforderung des Zuschusses vorgenommen werden.

## **VI. Regelungen zur Miethöhe nach Modernisierung und zum Kündigungsrecht**

### **a) Mietpreisregelung bei bestehenden Mietverhältnissen**

1. Der maximale Mietpreis nach energetischer Modernisierung bei nicht preisgebundenen Wohnungen ergibt sich aus der Bestandsmiete zuzüglich der um die Gesamtförderung (das heißt der Förderung aufgrund dieses Förderprogramms und der Zuschüsse aus sonstigen Förderprogrammen) reduzierten Modernisierungsumlage nach §§ 559 ff. BGB. Die zulässige Höhe der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB bei bestehenden Mietverhältnissen wird auf Basis der Kostenschätzung vorläufig kalkuliert. Die vorläufige Kalkulation ist Grundlage der Ankündigung der Maßnahmen nach § 555c BGB. Die endgültige Mieterhöhung wird auf Grundlage der Kostenfeststellung ermittelt. Der nach dem Förderprogramm gezahlte Zuschuss ist ein Zuschuss im Sinne von § 559a Abs. 1 BGB.
2. Für Gewerbeeinheiten orientiert sich die Miete nach der Modernisierung an der Leistungsfähigkeit des gewerblichen Mieters. Die Miethöhe nach der Modernisierung wird zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern, den Betriebsinhaberinnen und -inhabern, sowie der MGS einvernehmlich festgelegt und in der Modernisierungsvereinbarung dokumentiert.
3. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist verpflichtet, bei Mieterhöhungen und Neuvermietungen die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Die MGS kann verlangen, dass ihr zu Prüfzwecken Mieterhöhungsschreiben und Mietverträge in Kopie vorgelegt werden.
4. Die MGS ist berechtigt, die Mieter jederzeit über die Sanierungsmaßnahmen, die Kosten, die Fördermittel sowie deren Auswirkungen auf eine Mieterhöhung mündlich, schriftlich oder durch Aushang zu informieren. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist verpflichtet, eine angemessene Information der Mieter zu ermöglichen. Näheres wird in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.
5. Bei Wohnungseigentümergeinschaften übergibt der Verwalter der MGS nach Abschluss der Maßnahme eine Aufstellung über die angefallenen Kosten, die erhaltenen Fördermittel, sowie die Aufteilung gemäß dem Miteigentumsanteil.

### **b) Einschränkung des Kündigungsrechts**

1. Während der Bindungsfrist ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch die Eigentümerinnen bzw. die Eigentümer und die Gesellschaften ausgeschlossen. In dieser Hinsicht begründet die Modernisierungsvereinbarung einen Vertrag zu Gunsten Dritter. Die Eigentümerinnen, die Eigentümer und die Gesellschaften sind verpflichtet, die MGS ist berechtigt, die Mietparteien hierüber zu informieren.

## VII. Verfahren, Ablauf und Durchführung der Maßnahmen

### a) Vorplanung

1. Die MGS berät potentielle Zuwendungsempfänger, betreut die Durchführung eines Gebäudemodernisierungs- und Energie-Checks und unterstützt bei Fragen der Stadtgestalt, sowie des barrierefreien Umbaus. Die MGS kann sich bei Bedarf auf ihre Kosten stets der Unterstützung Dritter bedienen.
2. Bei Eignung und Förderfähigkeit der Maßnahmen sowie der grundsätzlichen Bereitschaft der potentiellen Zuwendungsempfänger, die Maßnahmen durchzuführen, erstellt die MGS eine Vorplanung mit Kostenschätzung (Leistungsphasen 1 und 2 HOAI). Die MGS kann sich bei Bedarf auf ihre Kosten stets der Unterstützung Dritter bedienen.
3. Die Bereitschaft der potentiellen Zuwendungsempfänger ist schriftlich zu erklären; bei WEGs und Gesellschaften wird das schriftliche Einverständnis durch eine vertretungsberechtigte Person erklärt.
4. Kommt eine Modernisierungsvereinbarung nicht zustande, trägt die MGS die Kosten der Vorplanung.

### b) Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Nach Erstellung der Vorplanung mit Kostenschätzung und nach Zustimmung der Landeshauptstadt München schließt die MGS mit dem Zuwendungsempfänger eine Modernisierungsvereinbarung (Muster siehe Anlage 4) ab.

Darin wird insbesondere Folgendes geregelt:

- Bestandteile und der Umfang der förderungsfähigen Maßnahmen,
- die Qualitätssicherung,
- die Pflichten und Aufgaben des Zuwendungsempfängers,
- die Pflichten und Aufgaben der MGS,
- Erklärungen zur Finanzierung der Maßnahmen,
- der Zuwendungshöchstbetrag und die Auszahlungsmodalitäten,
- die Modalitäten zur Bestimmung des endgültigen Zuschusses,
- die Grundlagen einer etwaigen Mieterhöhung,
- die Rechtsfolgen bei Vertragsverstößen.

Liegt bereits eine qualifizierte Kostenberechnung vor, so kann diese ebenfalls Grundlage der Modernisierungsvereinbarung sein.

### c) Weiterer Ablauf

1. Der Zuwendungsempfänger beauftragt die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung und schreibt die Bauleistungen aus (Leistungsphasen 3–7 der HOAI). Zur Qualitätssicherung ist ein Fachplaner mit der Planung und Überwachung der Maßnahmen sowie der Kostenverfolgung und der Feststellung der Umsetzung des Sanierungsvorhabens zu beauftragen.

Soweit dieser nicht als Sachverständiger in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)) geführt wird, ist für energetische Teilleistungen ergänzend ein solcher zu beauftragen.

Das Leistungsbild des Sachverständigen wird im Merkblatt zur Zuschussförderung

Nr. 431 „Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Baubegleitung“ der KfW (siehe Anlage 3) dargestellt.

#### d) Durchführung der vereinbarten Maßnahmen

1. Die Durchführung der Maßnahmen und die Beauftragung der Baufirmen usw. obliegen dem Zuwendungsempfänger.
2. Bei der Beauftragung sind die Grundsätze der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Im Einzelnen gilt Folgendes:
  - Wenn der Zuwendungshöchstbetrag nach dem Förderprogramm, bzw. bei einer Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung, weniger als EUR 25.000 beträgt, ist der Zuwendungsempfänger nicht verpflichtet, bei der Auftragserteilung für die Maßnahmen vergaberechtliche Vorschriften zu beachten, es sei denn er ist hierzu aus anderen Gründen verpflichtet.
  - Wenn der Zuwendungshöchstbetrag, bzw. bei einer Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung, weniger als EUR 100.000 beträgt, kann mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde (Fördermittelgeber) im Einzelfall auf die Anwendung vergaberechtlicher Vorschriften (VOB/A Abschnitt 1, VOL/A Abschnitt 1) verzichtet werden, es sei denn er ist hierzu aus anderen Gründen verpflichtet.
  - Sind vergaberechtliche Vorschriften (VOB/A Abschnitt 1, VOL/A Abschnitt 1) nach den soeben geschilderten Regelungen nicht anwendbar, so ist der Zuwendungsempfänger dennoch verpflichtet, drei geeignete Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufzufordern.
  - Wenn der Zuwendungshöchstbetrag nach dem Förderprogramm, bzw. bei einer Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung, mehr als EUR 100.000 beträgt, sind bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen zur Erfüllung des Förderzwecks die Vorschriften von Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) zu beachten. Dort ist u.a. geregelt, dass eine Beschränkte Ausschreibungen beispielsweise für Ausbaugewerke (ohne Energie- und Gebäudetechnik), Landschaftsbau und Straßenausstattung bis zu einem Auftragswert der Bauleistung von EUR 50.000 (ohne Umsatzsteuer) und für „alle übrigen“ Gewerke bis zu einem Auftragswert der Bauleistung von EUR 100.000 (ohne Mehrwertsteuer) erfolgen kann. Bei Überschreiten dieser Wertgrenzen ist eine Öffentliche Ausschreibung erforderlich.
  - Bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Leistungen ist Abschnitt 1 der VOL/A zu beachten.
  - Bei wesentlichen Verstößen gegen diese Pflichten ist die MGS berechtigt aus wichtigem Grund von der Modernisierungsvereinbarung zurückzutreten. Näheres wird dort geregelt.

## VIII. Schlussbestimmungen

### 1. Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Der Zuwendungsempfänger muss die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen sicherstellen und dies der MGS durch geeignete Unterlagen vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung anhand eines Finanzierungsplans mit Bankbestätigungen zu Darlehen o.ä. nachweisen. Bei WEGs sind zudem unanfechtbare Beschlüsse und, soweit erforderlich, Vereinbarungen mit den Sondereigentümern vorzulegen.

### 2. Rechtsnachfolger

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die sich aus diesen Richtlinien und der darauf basierenden Modernisierungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum verpflichtet ist, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

### 3. Verpflichtungen während der Bindungsfrist

Der Zuwendungsempfänger ist während der Bindungsfrist von 10 Jahren verpflichtet, die in der Modernisierungsvereinbarung niedergelegten Verpflichtungen zu erfüllen. Das gilt auch dann, wenn die Zuwendung nicht in voller Höhe abgerufen oder freiwillig zurückgezahlt wurde.

### 4. Dingliche Sicherung

Für den Fall, dass ein Rückzahlungsanspruch entsteht, verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger in der Modernisierungsvereinbarung, auf schriftliches Verlangen der MGS an rangbereiter Stelle im Grundbuch des geförderten Grundstücks eine Grundschuld in Höhe des Rückzahlungsanspruchs zuzüglich der jeweils einschlägigen Zinsen einzutragen. Dies gilt nicht für WEGs.

### 5. Kein Rechtsanspruch. Programmvolumen

Auf die Gewährung von Fördermitteln nach dem vorliegenden Förderprogramm besteht kein Rechtsanspruch.

Insbesondere können Modernisierungsvereinbarungen nur bis zum Ausschöpfen der zur Verfügung stehenden Förderungsmittel abgeschlossen werden.

## IX. Ergänzende Hinweise

### 1. Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren

In Sanierungsgebieten bedürfen viele bauliche Maßnahmen und Rechtsvorgänge einer besonderen Genehmigung nach §§ 144 ff. BauGB. Es wird auf das in Anlage 5 enthaltene Merkblatt „Genehmigungsverfahren gemäß §§ 144 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neuaubing / Westkreuz“ (Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“)“ hingewiesen.

### 2. Steuerliche Abschreibung nach §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz (EStG)

In Sanierungsgebieten besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nach §§ 7h und 10f EStG. Details zum Verfahren sind dem Merkblatt zum „Bescheinigungsverfahren gemäß §§ 7h bzw. 10f EStG“ in Anlage 6 zu entnehmen.

Bei weiteren Fragen kann mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtsanierung und Wohnungsbau, PLAN HA III/02, Blumenstraße 31, 80331 München, Tel. 089/233-28078, E-Mail: [plan.ha3-02@muenchen.de](mailto:plan.ha3-02@muenchen.de) Kontakt aufgenommen werden.

### 3. Europäisches Beihilferecht

Dieses Förderprogramm erfüllt die sog. „Altmarkkriterien“ des EU-Beihilferechts und ist deshalb keine unzulässige staatliche Beihilfe. Bei Bedarf stellt die MGS die zu diesem Thema erarbeitete gutachterliche Stellungnahme zur Verfügung.

### 4. Kontaktdaten

Ansprechpartner für das vorliegende Förderprogramm ist die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) im Auftrag der Landeshauptstadt München. Die MGS berät bei allen Fragen zur Förderung, begleitet das Antragsverfahren und wickelt das Förderverfahren ab.

MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

Haager Straße 5

81671 München

Tel.: 089/233-33902

[energie@mgs-muenchen.de](mailto:energie@mgs-muenchen.de)

Beratungstermine:

Energiesprechstunden im

Stadtteilladen Soziale Stadt

Limesstraße 111, 81243 München

Mittwochs 9:30 -19:00Uhr

Freitags 9:30 -14:00Uhr

Tel.: 089/85636088

und

Stadtteilladen Soziale Stadt

Friedrichshafener Straße 11, 81243 München

Dienstags 9:30 -17:00Uhr

Tel 089/18929240

oder nach telefonischer Absprache.