

I. Ministerium für Infrastruktur und Digitales

2330

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum (Modernisierungsrichtlinien – ModRL)

RdErl. des MID vom 20. Oktober 2021 – 21.21-25154

Bezug:

RdErl. des MLV vom 16. März 2016 (MBI. LSA S. 199), zuletzt geändert durch RdErl. vom 30. Oktober 2020 (MBI. LSA S. 491)

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

1. **Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**
2. **Gegenstand der Förderung**
3. **Zuwendungsempfänger**

4. **Zuwendungsvoraussetzungen**
- 4.1 **Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns**
- 4.2 **Doppelförderung und Kumulierungsverbot**
5. **Art, Umfang und Höhe der Zuwendung**
6. **Zweckbindung, Belegungsbindung**
7. **Anweisungen zum Verfahren**
8. **Antragsverfahren**
9. **Bewilligungsverfahren und Auszahlung**
10. **Verwendungsnachweis und Prüfungsrechte**
11. **Sprachliche Gleichstellung**
12. **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

1.1 Auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626), gewährt das Land Sachsen-Anhalt Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum in Sachsen-Anhalt mit dem Ziel der Gewährleistung der sozialen Wohnraumversorgung.

1.2 Die Gewährung von Zuwendungen erfolgt nach Maßgabe dieser Richtlinien sowie der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30. April 1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2021 (GVBl. LSA S. 286), einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (RdErl. des MF vom 1. Februar 2001, MBI. LSA S. 241, zuletzt geändert durch RdErl. vom 21. Dezember 2017, MBI. LSA 2018 S. 211) sowie der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, in der jeweils geltenden Fassung.

1.3 Für diese Richtlinien sind darüber hinaus

- a) die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614),
- b) die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung,
- c) das Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 699), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. April 2020 (GVBl. LSA S. 134) in der jeweils geltenden Fassung,
- d) das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515),
- e) die Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung vom 23. Mai 2005 (GVBl. LSA S. 295), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 379) in der jeweils geltenden Fassung,
- f) das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung,
- g) der Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Euro-

päischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3) und

- h) der Zuwendungsrechtsergänzungserlass (RdErl. des MF vom 6. Juni 2016, MBI. LSA S. 383), geändert durch RdErl. des MF vom 25. Juni 2020 (MBI. LSA S. 254) in der jeweils geltenden Fassung

maßgebend.

1.4 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht, die Bewilligungsstelle entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.5 Die Bearbeitung erfolgt nach Antragseingang in zeitlicher Reihenfolge und unterliegt dem Haushaltsvorbehalt.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Finanziell gefördert werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Wohngebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen, insbesondere

- a) Instandsetzung und Modernisierung zur Gebrauchtwertverbesserung oder -wiederherstellung, wie Erneuerung von Elektro- und Wasserversorgung, Heizung einschließlich Einbau einer Umwälzpumpe Klasse A und gegebenenfalls einer hocheffizienten Zirkulationspumpe, Fußböden sowie Veränderung des Wohnungszuschnitts,
- b) Einbau einer Lüftungsanlage,
- c) Behebung baulicher Mängel, wie Schadstoffsanierung (zum Beispiel Radonsanierung), Lärmschutz und Sanierung von Abwasserkanälen einschließlich Dichtheitsprüfung,
- d) Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- e) Bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau,
- f) Erneuerung der Fenster,
- g) Maßnahmen zur Verbesserung sanitärer Einrichtungen,
- h) Gemeinschaftsräumen,
- i) der barrierefreie Zugang zum Gebäude und zu den Wohnungen (zum Beispiel Aufzüge, Rampen), Wohnungstüren sollen schwellenlos sein,
- j) Wohnumfeldmaßnahmen.

2.2 Beim Austausch einer Heizung gemäß Nummer 2.1a ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

2.3 Die Maßnahmen müssen von Fachunternehmen ausgeführt werden und den baulichen Vorschriften, zum Beispiel Gebäudeenergiegesetz, entsprechen.

3. Zuwendungsempfänger

3.1 Antragsberechtigt sind Eigentümer von in Sachsen-Anhalt gelegenen Wohnraum.

3.2 Vorhaben werden nur gefördert, wenn die Grundstücke im Eigentum des Antragstellers stehen oder für diesen im Zeitpunkt der Antragstellung ein Erbbaurecht für die Dauer von mindestens 66 Jahren bestellt ist oder die Sicherung eines derartigen Erbbaurechtes nachgewiesen wird.

3.3 Sofern der Eigentumsnachweis durch Vorlage des Grundbuchauszugs nicht erbracht werden kann, ist als vorläufige Glaubhaftmachung die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrages, des bestandskräftigen Vermögenszuordnungsbescheides oder die Eintragung der Auflassungsvormerkung ausreichend.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind. Die Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 Abs. 3 Nr. 6 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636), die Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und der Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens.

Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller nach diesen Verträgen ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen.

Mit der Ausführung der Leistungen darf im Sinne von Absatz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

4.2 Doppelförderung und Kumulierungsverbot

4.2.1 Eine Förderung für Maßnahmen, für die in einem Zeitraum ab zehn Jahren vor Antragstellung bereits Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt oder des Bundes gewährt wurden, ist nach diesen Richtlinien ausgeschlossen.

4.2.2 Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm „Sachsen-Anhalt MODERN“ ist ausgeschlossen.

4.3 Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss gesichert sein.

4.4 Eine Bestätigung der Gemeinde, dass die Maßnahme dem perspektivischen Wohnbedarf entspricht, ist vorzulegen.

4.5 Die Förderzusage wird unwirksam, wenn mit der Ausführung der Fördermaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde.

5. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

5.1 Die anteilige Finanzierung erfolgt in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen im Wege der Projektförderung.

5.2 Die Förderung beträgt je Wohneinheit 50 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 10 000 Euro. Bei Nachrüstung oder Austausch eines Aufzugs beträgt die Förderung je Wohneinheit maximal 20 000 Euro.

5.3 Die geförderte Maßnahme muss dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

6. Zweckbindung, Belegungsbindung

6.1 Der geförderte Wohnraum muss für die Unterbringung von Haushalten im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 27 Wohnraumförderungsgesetz, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, mindestens für zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit zur Verfügung stehen. Der Vermieter darf Wohnungssuchenden die Wohnung nur überlassen, wenn diese ihm vorher einen Wohnberechtigungsschein zum Bezug der geförderten Wohnung übergeben.

6.2 Zuständige Stellen für die Erteilung einer Bescheinigung über die Nutzungsberechtigung geförderten Wohnraums und Benennung von nutzungsberechtigten Wohnungssuchenden gemäß § 27 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte.

6.3 Für den Wohnraum in den geförderten Wohngebäuden darf die Nettokaltmiete in den ersten vier Jahren ab Fertigstellung der geförderten Maßnahme höchstens 6 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Danach sind innerhalb des weiteren Bindungszeitraums Mieterhöhungen nach den §§ 558, 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches zulässig. Bei bewohnten Wohnungen gilt die Belegungs- und Mietpreisbindung bei Mieterwechsel.

6.4 Die Wohnfläche der geförderten Wohnung soll die nachfolgend genannten Wohnflächenhöchstgrenzen nicht überschreiten:

- a) Alleinstehende: 50 Quadratmeter,
- b) Zwei-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
- c) Drei-Personen-Haushalte: 70 Quadratmeter,
- d) Vier-Personen-Haushalte: 80 Quadratmeter und
- e) Fünf-Personen-Haushalte: 90 Quadratmeter.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 Quadratmeter. Zur Wohnfläche zählen alle Nebenräume wie zum Beispiel Küche, Flur, Bad oder WC.

Bei Wohnungen für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung kann in dem erforderlichen Umfang von den Wohnflächenhöchstgrenzen abgewichen werden.

6.5 Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt die Kontrolle der Einhaltung der Belegungsbindungen.

6.6 Die Bewilligungsstelle kann die Zuwendung ganz oder teilweise widerrufen und zurückfordern, wenn eine unzulässige Miete erhoben oder die Belegungsbindung nicht eingehalten wird. Entsprechend § 1 Abs. 1 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist der zu erstattende Betrag zu verzinsen.

7. Anweisungen zum Verfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften und die Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zu § 44 der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt, soweit nicht in diesen Richtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

8. Antragsverfahren

Der Antrag ist auf dem vorgegebenen Vordruck vor Beginn der Maßnahme bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt zu stellen. Das Antragsformular und weitere Unterlagen können über das Internet unter www.ib-sachsen-anhalt.de abgerufen werden.

9. Bewilligungsverfahren und Auszahlung

9.1 Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Die mit vollständigen Bearbeitungsunterlagen vorgelegten Anträge werden nach der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs bei der Bewilligungsstelle bearbeitet. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, diejenigen Anträge zurückzugeben, die wegen der Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Mittel nicht mehr bewilligt werden können.

9.2 Der Zuschuss wird wie folgt ausgezahlt:

- a) erste Rate: 90 v. H. nach Abruf innerhalb von neun Monaten nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides und
- b) zweite Rate: 10 v. H. nach Vorlage des Verwendungsnachweises.

10. Verwendungsnachweis und Prüfungsrechte

10.1 Die Prüfung des Verwendungsnachweises obliegt der Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Hierzu hat der Zuwendungsempfänger innerhalb von sechs Monaten nach Auszahlung der ersten Rate der Zuwendung den zweckentsprechenden Mitteleinsatz entsprechend dem vorgegebenen Vordruck (siehe Nummer 8) nachzuweisen.

10.2 Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium, das Ministerium der Finanzen und der Landesrechnungshof sind berechtigt, die Verwendung der Zuwendung

vor Ort zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen sowie Auskünfte einzuholen.

11. Sprachliche Gleichstellung

Persönlich- und Funktionsbezeichnungen in diesem RdErl. gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

12. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser RdErl. tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bezugs-RdErl. außer Kraft

An
die Investitionsbank Sachsen-Anhalt
die Landkreise und kreisfreien Städte

Herausgegeben vom Ministerium für Justiz und Verbraucherschutz des Landes Sachsen-Anhalt.
Verlag, Gesamtherstellung und Vertrieb: Freyburger Buchdruckwerkstätte GmbH, Am Gewerbepark 15, 06632 Freyburg (Unstrut),
Telefon: (03 44 64) 30 40; Telefax: (03 44 64) 2 80 67; E-Mail: verlag@fb1.de.
Erscheint nach Bedarf; laufender Bezug durch die Post; Einzelnummern durch den Verlag.

Bezugspreise:
a) Abonnement 117,60 € jährlich einschließlich Mehrwertsteuer und Versandkosten im Inland; Kündigung nur zum Ende des Kalenderjahres spätestens drei Monate vor Jahresende;
b) Einzelnummer je angefangene 16 Seiten 1,53 € einschließlich Mehrwertsteuer, jedoch zuzüglich Versandkosten.
Internet: <http://www.landesrecht-sachsen-anhalt.info>