

**Lesefassung der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und selbst genutztem Wohneigentum
(Modernisierungsrichtlinie – ModRL M-V)**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung
Vom 26. Oktober 2021 – VIII 400 – 514-00000-2020/013 – (AmtsBl. M-V S. 1008), die durch die
Verwaltungsvorschrift vom 04. April 2023 – II 600 – 514-00000-2022/011 geändert worden ist

Inhaltsübersicht:

Abschnitt I Allgemeiner Teil

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen
- 2 Gegenstand der Zuwendung
- 3 Zuwendungsempfänger
- 4 Zuwendungsvoraussetzungen

Abschnitt II Besondere Bestimmungen für die einzelnen Zuwendungsgegenstände

- A) Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden
- 5 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Höhe der Zuwendungen
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- B) Modernisierung von Wohngebäuden zum Effizienzhausstandard 85
- 7 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Höhe der Zuwendung
- 8 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Abschnitt III Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- 9 Änderung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben
- 10 Bauausführung
- 11 Sonstige Bestimmungen zur Zweck-, Belegungs- und Mietbindung
- 12 Erneute Gewährung einer Zuwendung
- 13 Veräußerung des Grundstücks

Abschnitt IV Verfahren

- 14 Antragsverfahren
- 15 Bewilligungsverfahren
- 16 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren
- 17 Verwendungsnachweisverfahren

Abschnitt V Schlussbestimmungen

- 18 Prüfungsrecht
- 19 Rechtsnachfolge
- 20 Subventionen
- 21 Ausnahmen
- 22 Zu beachtende Vorschriften
- 23 Übergangsvorschrift
- 24 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

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

Abschnitt I Allgemeiner Teil

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt nach Maßgabe:

- a) dieser Verwaltungsvorschrift,
- b) des § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften sowie
- c) des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626, 1652) geändert worden ist,

Zuwendungen für bauliche Modernisierungsmaßnahmen an Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie an selbst genutztem Wohneigentum.

1.2 Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2 Gegenstand der Zuwendung

2.1 Es kann eine Zuwendung für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen gewährt werden, wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen erfolgt.

2.2 Es kann eine Zuwendung für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum gewährt werden, wenn die Eigentümer zusammen mit ihren Haushaltsangehörigen zum begünstigten Personenkreis nach der Einkommensgrenzenverordnung gehören.

2.3 Zuwendungsfähige Modernisierungsmaßnahmen

2.3.1 Zuwendungsfähig sind bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die

- a) den Gebrauchswert der Wohnungen und Wohngebäude nachhaltig erhöhen,
- b) die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- c) nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken, sowie
- d) Kohlendioxid-Emissionen reduzieren,
- e) der Sanierung von Wohngebäuden als Effizienzhaus dienen,
- f) dem Abbau von Mobilitätsbarrieren durch Wohnraumanpassungen dienen sowie
- g) der Nachrüstung von Personenaufzügen, Liften oder anderen mechanischen vertikalen Personenbeförderungssystemen dienen.

2.3.2 Zuwendungsfähige Maßnahmen sind auch

- a) der Einbau von Smart-Home Komponenten und einbruchhemmender Sicherheitstechnik sowie
- b) die Errichtung von gebäudeintegrierter Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität.

3 Zuwendungsempfänger

3.1 Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen sein, die Eigentümer von mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen oder selbst genutztem Wohneigentum bebauten Grundstücken in Mecklenburg-Vorpommern sind. Der Erbbauberechtigte steht dem Eigentümer gleich.

- 3.2 Die Gewährung von Zuwendungen setzt gemäß § 11 Absatz 3 WoFG voraus, dass der Zuwendungsempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt sowie die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung der baulichen Maßnahmen und für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums besteht.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Anforderungen an die Wohnungen

- 4.1.1 Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnungen in Gebäuden, die älter als zehn Jahre sind (gerechnet ab Bezugsfertigstellung). In später fertig gestellten Wohngebäuden sind bauliche Maßnahmen zuwendungsfähig, die der Heizenergieeinsparung dienen, zur Kohlendioxid- und Schwefeldioxidminderung führen oder zur Wohnungsanpassung für behinderte oder ältere Menschen erforderlich sind.
- 4.1.2 Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Bei nicht nur zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und bei Gebäuden, in denen Zuwendungen für bauliche Maßnahmen nur für ausgewählte Wohnungen beantragt werden, beschränkt sich die Zuwendung auf die Ausgaben der Modernisierung für die antragsgegenständlichen Wohnungen. In diesem Fall werden die Gesamtausgaben für die Modernisierung anteilig nach den Flächen der Nutzungseinheiten aufgeteilt.
- 4.1.3 Zuwendungsfähig nach Abschnitt II Teil B ist die Modernisierung eines Wohngebäudes als Effizienzhaus nur, wenn die Wohnungen gleichzeitig barrierearm angepasst werden. Der Gebäudezugang und die Zugänge zu den Wohnungen sollen grundsätzlich schwellen- und stufenlos erreichbar sein. In den Wohnungen müssen die Wohnräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Das Gleiche gilt grundsätzlich für den Freisitz. In den Bädern ist ein stufenlos zugänglicher Duschplatz vorzusehen.

4.2 Technische Anforderungen

- 4.2.1 Bauliche Maßnahmen sind nur zuwendungsfähig, wenn die Maßnahmen technisch geeignet und im Hinblick auf die Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnungen wirtschaftlich vertretbar sind. Dabei sind Rationalisierungsmöglichkeiten zur Baukostensenkung auszuschöpfen sowie dem Erfordernis der größtmöglichen Energieeinsparung und Senkung der Folgekosten durch Instandhaltung Rechnung zu tragen. Die baulichen Maßnahmen dürfen den Zielsetzungen des Bauordnungsrechts oder des Denkmalschutzes nicht widersprechen.
- 4.2.2 Für die Planung und Ausführung von baulichen Maßnahmen zur Barrieren reduzierenden Wohnraumanpassung gelten die Technischen Mindestanforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Programm Altersgerecht Umbauen (Programmnummern 159 und 455-B) sowie zum Umbau zu einer barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung die Anforderungen der DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen.
- 4.2.3 Für die Planung und Ausführung von baulichen Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden als Effizienzhaus, das nach Abschluss der baulichen Maßnahmen mindestens den energetischen Standard der Effizienzhaus-Stufe 85 erreicht, gelten die Förderstandards und Technischen Mindestanforderungen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude“ (BEG WG, KfW Programmnummer 261). Zuwendungsfähig sind ausschließlich Wohngebäude, die nach Abschluss der baulichen Maßnahmen unter den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen. Für die Bereitstellung der Zuwendung sind die Anforderungen des GEG einzuhalten, soweit in den technischen Mindestanforderungen nichts Anderes geregelt ist.

4.2.4 Zuwendungsfähig sind nur bauliche Maßnahmen an Wohnungen, die nach ihrer Fläche zur Nutzung für die zu versorgenden Haushalte geeignet sind. In Abhängigkeit von der Haushaltsgröße sind für Mietwohnungen grundsätzlich folgende Wohnflächengrenzen einzuhalten, für:

- 1-Personenhaushalte bis zu 50 m²,
- 2-Personenhaushalte bis zu 60 m²,
- 3-Personenhaushalte bis zu 75 m²,
- 4-Personenhaushalte bis zu 90 m² und
- jede weitere Person zusätzlich bis zu 15 m².

Bei selbst genutztem Wohneigentum soll die Wohnfläche grundsätzlich 130 m² nicht überschreiten.

4.2.5 Auf Grund der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen in bestehender Bausubstanz kann von den Wohnflächenvorgaben in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde abgewichen werden. Bei barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen sind Überschreitungen der Wohnflächengrenzen im erforderlichen Umfang zulässig.

4.2.6 Für die Wohnflächenberechnung gilt die Wohnflächenverordnung. Etwaige Gewerbeflächen sind analog zu berechnen. Liegt für ein Wohngebäude eine bis 31. Dezember 2003 gemäß der §§ 42 bis 44 Zweite Berechnungsverordnung erstellte Wohnflächenberechnung vor, kann diese als Grundlage für die Zuwendungsbemessung genutzt werden.

4.3 Ausschluss der Gewährung einer Zuwendung

Die Gewährung einer Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn

- a) die Maßnahmen vor Bewilligung der Zuwendungen begonnen wurden; abweichend von Nummer 1.3 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV zu § 44 LHO) kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Ausnahmefällen einen vorzeitigen Baubeginn auf Antrag zulassen; das Risiko der dann nicht gesicherten Gesamtfinanzierung trägt der Bauherr und ein Anspruch auf Erlass eines Zuwendungsbescheides kann aus der Tatsache eines vorzeitigen Baubeginns nicht hergeleitet werden.
- b) die Maßnahmen unzweckmäßig oder wirtschaftlich nicht vertretbar sind,
- c) durch Ausbau oder Erweiterung abgeschlossene Wohnungen neu geschaffen werden sollen,
- d) die durch die Modernisierung verursachten Änderungen an Gebäuden mit städtebaulicher, historischer oder künstlerischer Bedeutung nicht den notwendigen gestalterischen Anforderungen entsprechen oder gegen die Maßnahmen planungs- oder baurechtliche Bedenken bestehen,
- e) bauliche Maßnahmen an Wohnheimen oder an Wohngebäuden durchgeführt werden, die zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung oder zur selbstständigen Haushaltsführung ungeeignet oder nicht zugelassen sind (zum Beispiel Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Wohnlauben, Behelfs- und Primitivbauten, Baracken),
- f) bauliche Maßnahmen an Wohngebäuden durchgeführt werden, die vom Bund oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen verwaltet werden; das gilt nicht für Grundstücke mit Wohngebäuden, die dem Sondervermögen im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugeordnet sind.

4.4 Finanzierung der Gesamtausgaben

4.4.1 An den Gesamtausgaben für die baulichen Maßnahmen nach Nummer 2 hat sich der Zuwendungsempfänger angemessen zu beteiligen. Neben der Finanzierung der Gesamtausgaben durch Zuwendungsmittel und Fremdmittel Dritter soll die Eigenleistung (Geldmittel, Sachleistungen) des Zuwendungsempfängers mindestens 20 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben betragen. Bei der Ausführung von baulichen Maßnahmen durch Eigenarbeitsleistung sind nur die Materialausgaben zuwendungsfähig.

4.4.2 (weggefallen)

4.4.3 Bei der Finanzierung der Gesamtausgaben mit Kapitalmarktdarlehen soll eine langfristige Zinsbindung angestrebt werden, die mindestens zehn Jahre betragen muss. Die Bedingungen dieser Darlehen dürfen nicht ungünstiger sein als marktübliche Bedingungen für Darlehen zur Wohnraummodernisierung sowie nicht an Auflagen gebunden werden, die über die Beleihungsgrundsätze der Kreditinstitute hinausgehen.

Abschnitt II Besondere Bestimmungen für die einzelnen Fördergegenstände

A) Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden

5 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Höhe der Zuwendungen

5.1 Zuwendungsart und Finanzierungsart

Die Zuwendungen werden im Rahmen der Projektförderung als Darlehen zur Deckung der Gesamtausgaben im Wege der Anteilfinanzierung mit einem Teilschuldenerlass durch einen Tilgungsnachlass gewährt. Die Zuwendungen setzen sich zusammen aus Finanzhilfen des Bundes und des Landes.

5.2 Höhe der Zuwendungen

5.2.1 Das Darlehen beträgt bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 1 500 Euro je Quadratmeter (m²) Wohnfläche und ist auf einen Höchstbetrag von 120 000 Euro je Wohnung begrenzt. Ausgaben für Maßnahmen der Instandsetzungen, die modernisierungsbedingt erforderlich sind, sind zuwendungsfähige Ausgaben.

5.2.2 Bei nachgewiesenem Bedarf an einer barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung gemäß DIN 18040-2:2011-09 beträgt das Darlehen bis zu 80 Prozent der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben.

5.2.3 Die Gewährung einer Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn sich aufgrund der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben ein Darlehensbetrag von weniger als 20 000 Euro errechnet.

5.2.4 Das Darlehen ist auf volle Euro abzurunden.

5.2.5 Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind auf der Grundlage der DIN 276:2018-12, Kosten im Bauwesen, zu bemessen.

5.2.6 aufgehoben

NEU siehe Nr. 4.2.6

5.3 Konditionen der Zuwendungen

5.3.1 Das Darlehen wird bis zur vollständigen Darlehenstilgung zinsfrei gewährt.

5.3.2 Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen und nach Abschluss der Verwendungsnachweisprüfung wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 25 Prozent des ausgezahlten Dar-

lehensbetrages gewährt. Der Tilgungsnachlass ist auf volle Euro abzurunden. Das Darlehen ist ab dem auf die Vollauszahlung folgendem Halbjahr, beginnend mit dem 1. Januar oder 1. Juli, mit jährlich 3 Prozent zu tilgen.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Sicherung der Zuwendungen

Vor Auszahlung des Darlehens ist der Nachweis der dinglichen Sicherung an rangbereiter Stelle im Grundbuch oder im Wohnungsgrundbuch zu führen. Die Bewilligungsbehörde entscheidet über zeitliche Ausnahmen zum Nachweis der dinglichen Sicherung des Darlehens und Fristsetzungen.

6.2 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Neben der Landeszuwendung ist zur Erreichung des Zweckes und einer stabilen Gesamtfinanzierung der kumulative Einsatz anderer öffentlicher Zuwendungen wie Darlehen, Zuschüsse und Zulagen für das Förderobjekt grundsätzlich möglich. Die Summe der öffentlichen Zuwendungen soll 80 Prozent der Gesamtausgaben nicht übersteigen.

6.3 Zweck- und Belegungsbindung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen

6.3.1 Die mit der Gewährung von Zuwendungen modernisierten Wohnungen sind für die Dauer der Laufzeit der Darlehen Wohnungssuchenden als Miet- oder Genossenschaftswohnungen zum Gebrauch zu überlassen.

6.3.2 Für die Dauer der Laufzeit der Darlehen sind ab Fertigstellung der baulichen Maßnahmen je angefangene 125 000 Euro Zuwendungsbetrag Belegungsbindungen an einer durchschnittlich großen Wohnung im Zuwendungsobjekt zu begründen. Maßgeblich für die Belegungsbindung ist die Summe der Wohnflächen der nach Satz 1 ermittelten Wohnungen. Dementsprechend sind Belegungsbindungen an so vielen Wohnungen im Zuwendungsobjekt zu begründen, die diese Wohnfläche abdecken. Bei vollständig vermieteten Wohngebäuden wird die Belegungsbindung bis zur ermittelten Wohnungszahl mit jeder nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen freiwerdenden Wohnung für den Zeitraum der Belegungsbindung aktiviert.

B) Modernisierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus mit mindestens Effizienzhausstandard 85

7 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Höhe der Zuwendungen

7.1 Zuwendungsart und Finanzierungsart

Die Zuwendungen werden im Rahmen der Projektförderung als Zuschuss zur Deckung der Gesamtausgaben im Wege der Anteilfinanzierung gewährt. Die Zuwendungen setzen sich zusammen aus Finanzhilfen des Bundes und des Landes.

7.2 Höhe der Zuwendungen

7.2.1 Der Zuschuss beträgt bis zu 60 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben von bis zu 1 600 Euro je m² Wohnfläche und ist auf einen Höchstbetrag von 96 000 Euro je Wohnung begrenzt. Ausgaben für Maßnahmen der Instandsetzungen, die modernisierungsbedingt erforderlich sind, sind zuwendungsfähige Ausgaben.

7.2.2 Bei nachgewiesenem Bedarf an einer barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung gemäß DIN 18040-2:2011-09 beträgt der Zuschuss bis zu 60 Prozent der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben. Die DIN-Vorschrift kann im Internet unter www.beuth.de abgerufen werden.

- 7.2.3 Die Gewährung einer Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn sich aufgrund der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben ein Zuschussbetrag von weniger als 20 000 Euro errechnet.
- 7.2.4 Der Zuschuss ist auf volle Euro abzurunden.
- 7.2.5 Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind auf der Grundlage der DIN 276:2018-12, Kosten im Bauwesen, zu bemessen. Die DIN-Vorschrift kann im Internet unter www.beuth.de abgerufen werden.

8 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

8.1 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die gleichzeitige Inanspruchnahme anderer öffentlicher Zuwendungen für dieselben zuwendungsfähigen Ausgaben ist nicht zulässig.

8.2 Einbindung eines Energieeffizienz-Experten

8.2.1 Die baulichen Maßnahmen sind nur zuwendungsfähig, wenn für die Beantragung der Zuwendung und Begleitung des Vorhabens ein Energieeffizienz-Experte aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) in der Kategorie „BEG Wohngebäude“ unter www.energie-effizienz-experten.de eingebunden wird. Der Energieeffizienz-Experte entwickelt das energetische Gesamtkonzept für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik und bestätigt die im Förderantrag eingestellten zuwendungsfähigen Ausgaben. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen ist eine Bestätigung des Energieeffizienz-Experten vorzulegen, das die technischen Mindestanforderungen eingehalten, die Einsparungen von Primär- und Endenergie sowie Kohlendioxid mit den baulichen Maßnahmen erreicht und die zuwendungsfähigen Ausgaben angefallen sind.

8.2.2 Die Ausgaben für die Einbindung des Energieeffizienz-Experten sind als Baunebenkosten, Kostengruppe 700, zuwendungsfähig.

8.3 Zweck- und Belegungsbindung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen

8.3.1 Die mit der Gewährung von Zuschüssen modernisierten Wohnungen sind für die Dauer von 20 Jahren zweckgebunden Wohnungssuchenden als Miet- oder Genossenschaftswohnungen zum Gebrauch zu überlassen.

8.3.2 Für die Dauer der Zweckbindung sind ab Fertigstellung der baulichen Maßnahmen je angefangene 75 000 Euro Zuwendungsbetrag Belegungsbindungen an einer durchschnittlich großen Wohnung im Zuwendungsobjekt zu begründen. Maßgeblich für die Belegungsbindung ist die Summe der Wohnflächen der nach Satz 1 ermittelten Wohnungen. Dementsprechend sind Belegungsbindungen an so vielen Wohnungen im Zuwendungsobjekt zu begründen, die diese Wohnfläche abdecken. Bei vollständig vermieteten Wohngebäuden wird die Belegungsbindung bis zur ermittelten Wohnungszahl mit jeder nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen freiwerdenden Wohnung für den Zeitraum der Belegungsbindung aktiviert.

Abschnitt III Sonstige Zuwendungsbestimmungen

9 Änderung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben

Die Höhen der zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge der Zuwendungen nach den Nummern 5.2.1 und 7.2.1 werden im Zweijahresintervall jeweils zum 1. März, erstmals am 1. März 2024, auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt in den zwei vorhergehenden Jahren festgestellte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden überprüft. Liegen die Veränderungen hinsichtlich der Höhe der zuwendungsfähigen Ausga-

ben über 4 %, werden die zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge entsprechend angepasst und durch das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung in einem Erlass bekanntgegeben.

10 Bauausführung

Die Bauausführung hat nach den der Bewilligung zugrundeliegenden Antragsunterlagen zu erfolgen. Die Bauarbeiten sollen zügig begonnen werden und möglichst innerhalb von zwölf Monaten nach Bewilligung der Zuwendungen abgeschlossen sein. Die Bewilligungsstelle kann dem Bauherrn bei Verzug Fristen sowohl für den Baubeginn als auch für die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen setzen.

11 Sonstige Bestimmungen zur Zweck-, Belegungs- und Mietbindung

11.1 Umsetzung der Belegungsbindung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen

11.1.1 Die belegungsgebundenen Wohnungen sind für die Dauer der Belegungsbindung Wohnungssuchenden, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenzenverordnung erfüllen und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG nachweisen, als Mietwohnung zum Gebrauch zu überlassen. Die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße darf nicht überschritten werden.

11.1.2 Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Kommune zeitnah und mit Angabe des Zeitpunktes schriftlich anzuzeigen, dass eine belegungsgebundene Wohnung durch Fertigstellung der baulichen Maßnahmen bezugsfertig oder zur Wiedervermietung frei wird. Die Überlassung einer Wohnung ist der Kommune innerhalb von zwei Wochen namentlich und mit Kopie der Bescheinigung über die Wohnberechtigung mitzuteilen.

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

11.1.4 Die Zweckbindung und Belegungsbindung enden,

- a) wenn das gewährte Darlehen nach Nummer 5.2 abzüglich des Tilgungsnachlasses nach Nummer 5.3.2 planmäßig in der vereinbarten Laufzeit zurückgezahlt ist,
- b) bei der Gewährung eines Zuschusses nach Nummer 7.2 mit Ablauf der Zweckbindungsdauer,
- c) wenn der Zuwendungsempfänger auf die Auszahlung oder weitere Auszahlung der Zuwendungen verzichtet sowie bereits ausgezahlte Teilbeträge zurückgezahlt hat,
- d) zwölf Jahre nach dem Rückzahlungszeitpunkt (Nachwirkungsfrist) oder spätestens zum Ende der Bindungsdauer, wenn der Zuwendungsempfänger die bereits vollständig ausgezahlte Zuwendung ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt hat; im Fall einer Darlehensgewährung ist ebenfalls der als Tilgungsnachlass gewährte Darlehensanteil zurückzuzahlen.

Im Übrigen gilt § 29 WoFG.

11.2 Zweckbindung für selbstgenutztes Wohneigentum

Das mit der Gewährung von Zuwendungen modernisierte selbst genutzte Wohneigentum ist für die Dauer von grundsätzlich 15 Jahren der Nutzung durch den Eigentümer und seine Haushaltsangehörigen vorbehalten. Die Einhaltung der Voraussetzungen der Einkommensgrenzenverordnung gemäß Nummer 2.2 ist nachzuweisen.

11.3 Mietpreisbindungen

- 11.3.1 Für die zulässige Erhöhung der jährlichen Miete durch Modernisierung gelten die §§ 559 und 559 a Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- 11.3.2 Sofern nach Abschluss der baulichen Maßnahmen eine Vermietung der geförderten Wohnungen im Wege der Neubegründung von Mietverhältnissen erfolgt, ist die Höhe der Startmiete im Wege einer Refinanzierungsberechnung zu ermitteln. Höchstens ist die Miete je m² Wohnfläche zulässig, die sich aus der Berechnung zur Umlage einschließlich der um den erhaltenen Tilgungsnachlass bereinigten Investitionsausgaben, zuzüglich objektbezogener Zahlungsverpflichtungen, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und einer Eigenkapitalverzinsung von bis zu 2 Prozent, ergibt.
- 11.3.3 Bei der Vermietung einer belegungsgebundenen Wohnung nach Nummer 6.3.2 und 8.3.2 darf keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als sich nach Nummer 11.3.1 ergibt, höchstens jedoch 6,00 Euro je m² Wohnfläche monatlich beziehungsweise in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock höchstens 6,60 Euro je m² Wohnfläche monatlich. Abweichend von § 558 BGB dürfen Mieten erst nach Ablauf von vier Jahren seit Fertigstellung der baulichen Maßnahmen erhöht werden. Die Miete darf ab diesem Zeitpunkt innerhalb von jeweils drei Jahren um nicht mehr als 0,20 Euro je m² Wohnfläche monatlich erhöht werden. Erhöhungen gemäß §§ 559, 560 BGB bleiben hiervon unberührt.
- 11.3.4 Die Miete nach den Nummern 11.3.1 bis 11.3.3 ist jeweils die Nettokaltmiete ohne Betrag für Betriebskosten.

12 Erneute Gewährung einer Zuwendung

Eine erneute Gewährung einer Zuwendung ist möglich, wenn andere zuwendungsfähige Maßnahmen durchgeführt werden. Eine erneute Gewährung einer Zuwendung für bereits geförderte Maßnahmen ist innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren nach Bewilligung ausgeschlossen.

13 Veräußerung des Grundstücks

Jede beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks sowie die Veränderung der Aufteilung der Wirtschaftseinheiten während der Dauer der Zweckbindung ist der Bewilligungsbehörde rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Bei Veräußerung wird die Auszahlung der Zuwendung eingestellt. Die Zuwendung kann an den Erwerber weitergezahlt oder nach Auszahlung vom Erwerber übernommen werden, wenn er die Zuwendungsvoraussetzungen nach dieser Verwaltungsvorschrift erfüllt. Erfüllt der Erwerber diese Voraussetzungen nicht, ist das vollständige Darlehen einschließlich Tilgungsnachlass oder der Zuschuss unverzüglich vom Zuwendungsempfänger zurückzuzahlen.

Abschnitt IV Verfahren

14 Antragsverfahren

Anträge sind formgebunden vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen in zweifacher Ausfertigung bei der Bewilligungsbehörde (Nummer 15.1.1) einzureichen. Der Antrag gilt erst als wirksam gestellt, wenn alle erforderlichen Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde vorliegen. Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich und können im Internet unter www.lfi-mv.de abgerufen werden.

15 Bewilligungsverfahren

15.1 Bewilligungsbehörde

15.1.1 Bewilligungs- und darlehensverwaltende Behörde ist das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Geschäftsbereich der NORD/LB Girozentrale, Postfach 160255, 19092 Schwerin (Postanschrift); Werkstraße 213, 19061 Schwerin (Besucheradresse). Die Bewilligungsbehörde entscheidet in pflichtgemäßem Ermessen nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift über die vorgelegten Anträge in der Reihenfolge der Vorlage vollständiger Antragsunterlagen. Sie ist berechtigt, die Bewilligung von weiteren Voraussetzungen abhängig zu machen. Die Bewilligungsbehörde unterrichtet das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung vor Bescheidung über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen.

15.1.2 Die Bewilligungsbehörde ist zuständig für die Kontrolle der Überkompensation der Zuwendung im Sinne von Artikel 6 des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3). Im Falle der Überkompensation ist sie berechtigt, Teilwiderrufe der Zuwendungen vorzunehmen oder die Bewilligung aufzuheben.

15.2 Bewilligung

15.2.1 Die Gewährung der Zuwendungen kann neben den Pflichten des Zuwendungsempfängers im Zusammenhang mit der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Nummern 6.3 und 6.5. weitere Auflagen und Bedingungen enthalten. Die Bewilligungs- und Auszahlungsbedingungen sowie die Gründe für die Aufhebung der Bewilligung sind im Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Die Bewilligungsstelle fügt dem Bescheid eine Ausfertigung des geprüften Antrages bei.

15.2.2 Die Nachbewilligung von Zuwendungen ist ausgeschlossen.

15.2.3 Bei der Gewährung eines Darlehens sind die Bewilligungs- und Auszahlungsbedingungen in einem Darlehensvertrag zu vereinbaren. Der Darlehensvertrag hat eine Bestimmung zu enthalten, wonach der Bewilligungsbescheid zum Bestandteil des Darlehensvertrages erklärt wird.

15.2.4 Das Darlehen einschließlich Tilgungsnachlass kann aus den im Darlehensvertrag aufgeführten Gründen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden.

16 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

16.1 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt durch die Bewilligungsbehörde in zwei Raten und ist gemäß dem Vordruck für die Mittelabforderung wie folgt abzufordern:

- a) die erste Rate in Höhe von 50 Prozent des Zuwendungsbetrages, wenn die Hälfte der geplanten Baumaßnahme abgeschlossen ist, sowie
- b) die zweite Rate in Höhe von 50 Prozent nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und Vorlage des Verwendungsnachweises.

16.2 Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich und können im Internet unter www.lfi-mv.de abgerufen werden. Die Baufachlichen Nebenbestimmungen finden keine Anwendung.

16.3 Die Bewilligungsbehörde kann die Auszahlung der Zuwendung von weiteren Voraussetzungen abhängig machen, die bei einer Zuschussgewährung im Zuwendungsbescheid oder bei der Darlehensgewährung im Darlehensvertrag zu regeln sind.

17 Verwendungsnachweisverfahren

- 17.1 Mit der Mittelanforderung der Schlussrate (zweite Rate) ist auch der formgebundene Verwendungsnachweis, der aus einem Sachbericht, einem zahlenmäßigen Nachweis und einer Belegliste besteht, einzureichen.
- 17.2 Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde sind Belege, einschließlich des Nachweises der Bezahlung einzureichen. Grundsätzlich reicht die Vorlage reproduzierter Belege, auch in digitaler Form. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde sind zusätzliche Unterlagen vorzulegen.
- 17.3 Sind die in der Zusammenstellung der Gesamtausgaben im Verwendungsnachweis ermittelten zuwendungsfähigen Ausgaben niedriger als die der Bewilligung zugrunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben, wird das Darlehen anteilig in Höhe der Ausgabenunterschreitung reduziert. Ergibt die Zusammenstellung der Gesamtausgaben eine Unterschreitung des Mindestbetrages der Zuwendung nach Nummer 5.2.3 oder 7.2.3 durch Ausgabenreduzierung, kann die entsprechend geminderte Zuwendung dennoch valuiert werden, wenn alle im Antrag bezeichneten baulichen Maßnahmen ohne Leistungsreduzierung durchgeführt wurden.

Im Verwendungsnachweis ist die Höhe der Nettokaltmiete nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen für die Wohnungen anzugeben.

Abschnitt V Schlussbestimmungen

18 Prüfungsrecht

Der Zuwendungsempfänger hat die Prüfung der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschrift, insbesondere die Voraussetzung für die Gewährung und die Weiterbelassung der Zuwendungen durch das das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung, durch die Bewilligungsbehörde, den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, den Bundesrechnungshof, die Europäische Kommission und den Europäische Rechnungshof oder durch deren Beauftragte zu dulden und die Prüfung durch Bereitstellung seiner Unterlagen zu ermöglichen.

19 Rechtsnachfolge

Der Eigentümer hat die ihm aus der Inanspruchnahme der Zuwendungen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seinen jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

20 Subventionen

- 20.1 Soweit Zuwendungen Betrieben und Unternehmen gewährt werden, handelt es sich um Subventionen im Sinne § 264 Absatz 8 des Strafgesetzbuches. Die Bewilligungsbehörde kann gegen denjenigen, der sich oder anderen eine Subvention rechtswidrig verschafft oder zu verschaffen versucht, eine Strafanzeige nach Maßgabe des § 263 oder § 264 Strafgesetzbuches erstatten.
- 20.2 Tatsachen, von denen nach dieser Verwaltungsvorschrift oder nach § 1 des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit den §§ 2 bis 6 des Subventionsgesetzes die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Subventionen abhängen, sind subventionserhebliche Tatsachen im Sinne § 264 des Strafgesetzbuches (Subventionsbetrug).

21 Ausnahmen

Zweifelsfragen bei der Anwendung dieser Verwaltungsvorschrift sind von der Bewilligungsbehörde dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung zur Entscheidung vorzulegen.

22 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 des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern, soweit nicht in dieser Verwaltungsvorschrift Abweichungen zugelassen worden sind, und das Landesverwaltungsverfahrensgesetz.

23 Übergangsvorschrift

Für Rechtsverhältnisse, die bis zum Inkrafttreten der Modernisierungsrichtlinie vom 26. Oktober 2021 (AmtsBl. M-V S. 1008) entstanden sowie für Rechtsbehelfe, die bis zu diesem Zeitpunkt erhoben worden sind, sind die Modernisierungsrichtlinien vom 30. April 2003 (AmtsBl. M-V S. 566), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 19. November 2015 (AmtsBl. M-V S. 790) geändert worden sind, weiter anzuwenden.

24 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und am 31. Dezember 2026 außer Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift treten die Modernisierungsrichtlinien vom 30. April 2003 (AmtsBl. M-V S. 566), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 19. November 2015 (AmtsBl. M-V S. 790) geändert worden sind, außer Kraft.

Die erste Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Modernisierungsrichtlinie tritt am 25.04.2023 in Kraft.