



Herausgabe  
Verlag und Druck: Stadt Frankenthal (Pfalz)  
- Bereich Zentrale Dienste -  
Rathausplatz 2-7  
67227 Frankenthal (Pfalz)  
[www.frankenthal.de](http://www.frankenthal.de)

## **Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz)** für öffentliche Bekanntmachungen

Nummer: 19/2024  
Datum: 03.05.2024

Inhalt

Seite 148

- Bekanntmachung der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
- Bekanntmachung der Sitzung des Stadtrechtsausschusses
- Bekanntmachung der Sitzung des Sportausschusses
- Bekanntmachung der Sitzung des Betriebsausschusses
- Bekanntmachung der Sondersitzung des Ortsbeirates Flomersheim
- Bekanntmachung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, „Nördlich des Jahnplatzes“
- Bekanntmachung über die Richtlinie der Stadt Frankenthal (Pfalz) zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Innenstadt“

Das Amtsblatt erscheint mindestens einmal wöchentlich und ist bei folgenden Einrichtungen der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) erhältlich: Bürgerservice im Rathaus, Lesecafé in der Stadtbücherei sowie in den Büros der Ortsvorsteherinnen und Ortsvorsteher. Weiterhin erscheint das Amtsblatt online auf [www.frankenthal.de/amtsblatt](http://www.frankenthal.de/amtsblatt).

## **BEKANNTMACHUNG**

Am Dienstag, den 07.05.2024, 17:00 Uhr, findet im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes Neumayerring 72, 67227 Frankenthal (Pfalz), eine Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses statt. Den Inhalt der Bekanntmachung finden Sie auch unter "[www.frankenthal.de/Amtsblatt](http://www.frankenthal.de/Amtsblatt)".

Frankenthal (Pfalz), 02.05.2024  
STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Oberbürgermeister

### Tagesordnung

#### I. Öffentliche Sitzung

Bericht des Oberbürgermeisters

Vorlagen der Verwaltung

1. Ermächtigungsübertragungen aus dem Haushaltsjahr 2023
2. Leistung einer überplanmäßigen Auszahlung im Haushaltsjahr 2023 bei Projekt 1135 - Stadtklinik Frankenthal Trägeranteil Anbau
3. Zustimmung der Annahme von Spenden gem. § 94 Abs. 3 GemO
4. Zustimmung zur Annahme von Spenden gemäß § 94 Abs. 3 GemO
5. Zustimmung zur Annahme von Spenden und Sponsoringleistungen gem. § 94 Abs. 3 GemO
6. Landesprogramm Gemeindeschwesterplus, hier: Aktueller Sachstand

#### II. Nichtöffentliche Sitzung

Vergabe- und Personalangelegenheiten

III. Öffentliche Sitzung

Bekanntgabe der Entscheidungen aus der nichtöffentlichen Sitzung

---

Öffentliche Sitzung des  
STADTRECHTSAUSSCHUSSES BEI DER STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

am **08. Mai 2024**

in Frankenthal (Pfalz), Rathausplatz, **Sitzungssaal I**

Vorsitzende: Stadtverwaltungsdirktorin Iris Koch

Beisitzerin: Frau Ingrid Weißmann

Beisitzer: Herr Arno Gürtler

**TAGESORDNUNG**

09:00 Uhr Landesbauordnung (LBauO)

---

**BEKANNTMACHUNG**

Am Mittwoch, den 08.05.2024, 16:30 Uhr findet im Sitzungssaal im JM-Center, 7. OG, Nachtweideweg 1-7, 67227 Frankenthal (Pfalz), eine Sitzung des Sportausschusses statt. Den Inhalt der Bekanntmachung finden Sie auch unter "[www.frankenthal.de/Amtsblatt](http://www.frankenthal.de/Amtsblatt)".

Frankenthal (Pfalz), 02.05.2024  
STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

## Tagesordnung

### I. Öffentliche Sitzung

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

1. Bericht des Oberbürgermeisters
2. 31. Sportbericht der Stadt Frankenthal (Pfalz) für das Jahr 2023

Vorlagen der Verwaltung

3. Beihilfe zur Unterhaltung vereinseigener Sportanlagen im Jahr 2024
4. Zuschüsse zur Anschaffung von Sportgeräten für Jugendabteilungen Frankenthaler Sportvereine im Jahr 2024
5. Verleihung der Stadtsportplakette für sportliche Erfolge im Jahr 2023 sowie Verleihung des Sportehrenbriefes der Stadt Frankenthal (Pfalz)

---

## **BEKANNTMACHUNG**

Am Montag, den 13.05.2024, 17:00 Uhr findet im Aufenthaltsraum des EWF, Ackerstraße 24, 67227 Frankenthal (Pfalz), eine Sitzung des Betriebsausschusses (TOP 1 gemeinsam mit dem Ortsbeirat Flomersheim) statt. Den Inhalt der Bekanntmachung finden Sie auch unter "[www.frankenthal.de/Amtsblatt](http://www.frankenthal.de/Amtsblatt)".

Frankenthal (Pfalz), 29.04.2024  
STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)  
In Vertretung

Bernd Knöppel  
Bürgermeister

## Tagesordnung

### I. Öffentliche Sitzung

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

1. Vorstellung Erstentwurf zum Planungskonzept Vorortfriedhof Flomersheim
2. Aktuelle Informationen aus dem Eigen- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal (Pfalz)

Vorlagen der Verwaltung

3. Neubeschaffung von zwei Abfallsammelfahrzeugen mit Prüfung Klimafolgenabschätzung

---

## **BEKANNTMACHUNG**

Am Montag, den 13.05.2024, 17:00 Uhr findet im Aufenthaltsraum des EWF, Ackerstraße 24, 67227 Frankenthal (Pfalz), eine Sitzung des Ortsbeirates Flomersheim ( gemeinsam mit dem Betriebsausschuss ) statt. Den Inhalt der Bekanntmachung finden Sie auch unter "[www.frankenthal.de/Amtsblatt](http://www.frankenthal.de/Amtsblatt)".

Frankenthal (Pfalz), 02.05.2024  
STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Heike Haselmaier  
Ortsvorsteherin

## Tagesordnung

### I. Öffentliche Sitzung

Mitteilungen und Berichte der Verwaltung

1. Vorstellung Erstentwurf zum Planungskonzept Vorortfriedhof Flomersheim  
hier : mündlicher Bericht

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) hat in seiner Sitzung am 17. April 2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### „Nördlich des Jahnplatzes“,

bestehend aus Planzeichnung inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen, beschlossen sowie die Begründung gebilligt. In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den Neubau einer Regionaldirektion der Vereinigten VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG zu ermöglichen. Neben einem Neubau im rückwärtigen Gartenbereich ist auch eine Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden „Kopp’schen Villa“ als Beratungszentrum für Firmenkunden und Private Banking vorgesehen.



Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung von März 2024 sowie die Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen können in der Zeit vom

**06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024**

auf der Internetseite der Stadt Frankenthal aufgerufen werden unter:

**<https://www.frankenthal.de/offenlage>**

([www.frankenthal.de](http://www.frankenthal.de) → Wirtschaft → Bauen & Wohnen → Bauleitplanung → Offenlage)

Außerdem besteht beim Bereich Planen und Bauen, Abteilung Stadt- und Grünplanung, im Foyer des JM Centers, Nachtweideweg 1-7, während der allgemeinen Dienststunden (Mo-Mi 8:30-12:00 und 14:00-16:00 Uhr, Do 8:30-12:00 und 14:00-18:00 Uhr, Fr 8:30-12:30 Uhr) die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen. Stellungnahmen zur Planung sollen in diesem Zeitraum elektronisch ( **[planenundbauen@frankenthal.de](mailto:planenundbauen@frankenthal.de)**) übermittelt werden, können aber auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Des Weiteren informieren wir Sie hiermit über die Verarbeitung Ihrer Daten, die Sie mit Ihrer Stellungnahme während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgeben. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ), den 30.04.2024

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

---

**Richtlinie der Stadt Frankenthal (Pfalz)  
zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages  
zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen  
an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes  
„Innenstadt“**

**Präambel**

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und ggf. des Bundes gewährt die Stadt Frankenthal (Pfalz) (nachfolgend „Gemeinde“ genannt) einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Innenstadt“ (nachfolgend „Erneuerungsgebiet“ genannt) als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 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 gem. § 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.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. vom 27.08.1996 -8 B 165.96-) fallen unter Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB nicht die Errichtung eines maßstabgetreuen Neubaus an gleicher Stelle sowie wesentliche bauliche Änderungen, soweit es sich um Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen handelt, die als solche nicht den Standard der vorhandenen Substanz anheben, sondern erstmals einen Bauteil schaffen. Dementsprechend schließen sich der Abbruch, sofern er als wesentlich anzusehen ist, und die Modernisierung von modernisierungsbedürftigen Gebäuden gegenseitig aus.

**§ 1**

**Rechtsgrundlage**

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des BauGB und der Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen



Erneuerung und Entwicklung (RL-StEE) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Grundsätzlich stellt die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages eine freiwillige Leistung der Gemeinde im Rahmen der Städtebauförderung dar, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht.

## § 2

### **Grundsätze zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages**

- 1) Das Grundstück muss sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ befinden. Zusätzlich muss das Gebäude auf dem zugehörigen Lageplan (städtebaulicher Rahmenplan) als modernisierungsbedürftig gekennzeichnet sein (Anlage 1).
- 2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der 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.
- 4) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/-in und der Gemeinde in einer sogenannten Modernisierungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung unschädlich 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 Maßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen.
- 6) Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausnahmsweise nach vorheriger Absprache mit der ADD in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.
- 7) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

### § 3

#### **Berücksichtigungsfähige Maßnahmen**

- 1) Berücksichtigungsfähig sind wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und Ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. 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) Berücksichtigungsfähig sind auch bauliche Maßnahmen (einzelne Gewerke), die zu einer erheblichen Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung führen.
- 4) Unter Bezug auf § 2 Abs. 5 dieser Richtlinie ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für ein einziges Gewerk nur möglich, wenn das Gebäude vor kurzem nahezu umfassend modernisiert wurde (Restmodernisierung).
- 5) Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in bis zur geltenden Obergrenze (zurzeit 12,00 €/Stunde) und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen.

### § 4

#### **Nicht berücksichtigungsfähige Kosten**

- 1) Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten für Maßnahmen, die
  - den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,
  - den Gebrauchswert des Gebäudes insoweit verändern, als der Gebrauchswert infolge der Modernisierung weit über den Anforderungen der Sanierung liegt (z.B. Luxusmodernisierungen von Wohnungen). Hierzu gehören beispielsweise Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbekken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.
- 2) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der/die Eigentümer/-in die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

- 3) Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

## **§ 5**

### **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Unter Bezugnahme auf den § 2 Abs. 5 dieser Richtlinie können die nachstehend exemplarisch genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen als Teilmaßnahmen Berücksichtigung finden:

1. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungszuschnitts
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
3. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und des Klimas
4. Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
5. Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
6. Maßnahme zur Sicherstellung der Barrierefreiheit
7. Schaffung privater Stellplätze entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis

Die Berücksichtigung weiterer Teilmaßnahmen bleibt der Gemeinde vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecken des Entwicklungskonzepts im Einklang stehen.

## **§ 6**

### **Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages**

- 1) Der/Die Eigentümer/-in hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung selbst zu tragen.
- 2) Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil).  
Ein Kostenerstattungsbetrag kann insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt und die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen aufgebracht werden können.
- 3) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren

pauschalieren Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt max. 15 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 20.000,00 €.

- 4) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist auch bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 9.4.1.5 Abs. 3 RL-StEE entbehrlich.
- 5) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gem. Teil I/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO nachgewiesenen und von der Gemeinde geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Gemeinde Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
- 6) Die Überschreitung der der Modernisierungsvereinbarung zugrundeliegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.  
Die Mehrkosten können unter Beachtung des in Abs. 3 genannten Höchstbetrages ausnahmsweise insoweit anerkannt werden, als diese im Rahmen der Ausführung der in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind und für notwendig erklärt werden können.  
Zusätzliche nicht vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden; diesbezüglich wird auf § 9 Abs. 7 dieser Richtlinie verwiesen.  
Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet hingegen eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages.
- 7) Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Mittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, wird ein anteiliger Kostenerstattungsbetrag insbesondere im Sinne des Abs. 8 dieser Richtlinie gewährt. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend der Nr. 9.4 der VV zu § 44 LHO, Teil I/Anlage 3 (ANBest-P) vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

## § 7

### Zahlungsweise

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in zwei Teilzahlungen geleistet.

- 2) Nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung und nach Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten können bis zu 50 v.H. des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages gem. § 6 Abs. 3 dieser Richtlinie ausgezahlt werden.
- 3) Die ausstehende Schlusszahlung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises mit Rechnungsbelegen sowie nach Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

## **§ 8**

### **Sicherung des Kostenerstattungsbetrages**

Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist eine dingliche Sicherung des gewährten Kostenerstattungsbetrages durch Eintrag einer Grundschuld im Grundbuch an rangletzter Stelle zugunsten der Gemeinde nicht geboten.

## **§ 9**

### **Durchführung**

- 1) Einer Modernisierungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen zugrunde liegen, die zugleich Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung sind:
  - Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch
  - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters
  - Maßnahmenbeschreibung
  - ggf. Bauentwurf Maßstab 1:100 mit Leistungsverzeichnis
  - Nachweis von Bedarf und Wirtschaftlichkeit, ggf. „Modernisierungsgutachten“
  - Kostenschätzung nach der DIN 276 (Vorkalkulation)
  - Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages
  - ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
  - Vorläufiger Finanzierungsplan
  - Stellungnahme des Sanierungsträgers/Beraters/Sanierungsstelle o.ä.
- 2) Der/Die Eigentümer/-in darf vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich nicht beginnen. Ein Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Andernfalls ist die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages nicht mehr möglich.
- 3) Der/Die Eigentümer/-in hat rechtzeitig vor Baubeginn die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine gebotene Baugenehmigung einzuholen. Ein Baubeginn ohne diese erforderlichen Genehmigungen führt zum Ausschluss der Gewährung eines

Kostenerstattungsbetrages.

Die Versagung einer Genehmigung mit der Konsequenz, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten objektiv nicht umgesetzt werden können, führt zu dem Recht der Vertragsparteien, von der Modernisierungsvereinbarung zurückzutreten.

- 4) Der/Die Eigentümer/-in ist verpflichtet, vor Baubeginn die erforderlichen Versicherungen abzuschließen und bei der Gebäude- und Feuerversicherung nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung die eingetretenen Wertsteigerungen entsprechend zu berücksichtigen.
- 5) Mit der Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung 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. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde angemessen verlängert werden.
- 6) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Planungs- und Bauleistungen die geltenden vergaberechtlichen Bestimmungen anzuwenden sind.
- 7) Änderungen gegenüber den in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeinde und ggf. der Anpassung der Modernisierungsvereinbarung.
- 8) Den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat der/die Eigentümer/-in der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen vorzulegen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- 9) Stellt die Gemeinde fest, dass die dem/der Eigentümer/-in obliegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen.  
Kommt der/die Eigentümer/-in dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 11 Abs. 2 dieser Richtlinie entsprechend.

## § 10

### **Sonstige Pflichten des/der Eigentümers/-in**

- 1) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes des Gebäudes, für welches ein Kostenerstattungsbetrag gewährt wurde, gilt eine 10-jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen

Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 7 Abs. 3 dieser Richtlinie).

Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Gemeinde ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.

- 2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat der/die Eigentümer/-in sicherzustellen, dass die Gemeinde, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt sind, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern und die Verwendung des gewährten Kostenerstattungsbetrages durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte zu prüfen. Hierzu hat der/die Eigentümer/-in die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 3) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der/die Eigentümer/-in für die Dauer der Zweckbindungsfrist, die ortsüblichen Mieten/Pachten für Wohnräume/gewerbliche Räume einschließlich deren zulässigen Miet-/Pachterhöhungen nicht zu überschreiten. Das gilt für sämtliche neu zu begründende Miet-/Pachtverhältnisse gleichermaßen. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum und von Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.

## § 11

### **Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung**

- 1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in nicht zu vertreten hat, so kann der/die Eigentümer/-in verlangen, dass die Gemeinde ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.  
Die dem/der Eigentümer/-in aufgrund der Vereinbarung entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit vereinbarte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei dem vereinbarten Kostenerstattungsbetrag und zwar in der Höhe des Anteils, der sich ergibt, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gem. Verwendungsnachweis zu den der Modernisierungsvereinbarung zugrunde gelegten berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten ins Verhältnis gebracht werden.  
Ausgezahlte Beträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von 30 Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Gemeinde zurückzuzahlen.
- 2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der/die Eigentümer/-in zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Beträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 v.H. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

**§ 12****Steuerrechtlicher Hinweis**

Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass das Grundstück in einem Erneuerungsgebiet belegen sein muss, welches gem. § 142 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, und eine Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn geschlossen wurde.

Das EStG und die hierzu ergänzende Bescheinigungsrichtlinie stellen ausschließlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der rechtverbindlichen Modernisierungsvereinbarung ab. Die Zustimmung zum unschädlichen vorzeitigen Baubeginn ist für die steuerrechtliche Betrachtung ohne Belang.

Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Gemeinde entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich. Nicht bescheinigungsfähig sind Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in und der unentgeltlich Beschäftigten.

**§ 13****Inkrafttreten**

- 1) Der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) hat am 07.02.2024 die Modernisierungsrichtlinie beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom 08.04.2024 genehmigt.
- 2) Die Modernisierungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Frankenthal (Pfalz), den 26.04.2024

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

---