

## Erste Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Modernisierungsrichtlinie\*

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung

Vom 3. April 2023 – II 600 - 514-00000-2022/011 –

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

### Artikel 1

Die Modernisierungsrichtlinie vom 26. Oktober 2021 (AmtsBl. M-V S. 1008) wird wie folgt geändert:

1. In der Zeile unter der Überschrift werden jeweils die Wörter „Energie, Infrastruktur“ durch die Wörter „Inneres, Bau“ ersetzt.

2. Nach der Eingangsformel wird folgende Inhaltsübersicht eingefügt:

„Inhaltsübersicht:

#### Abschnitt I Allgemeiner Teil

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

#### Abschnitt II Besondere Bestimmungen für die einzelnen Zuwendungsgegenstände

##### Teil A Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden

- 5 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Höhe der Zuwendungen
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

##### Teil B Modernisierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus mit mindestens 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“

3. Vor Nummer 1 wird folgende Überschrift eingefügt:

„**Abschnitt I Allgemeiner Teil**“.

4. Nummer 2.3.1 wird wie folgt gefasst:

„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,
- d) Kohlendioxid-Emissionen reduzieren,
- e) der Sanierung von Wohngebäuden als Effizienzhaus dienen,
- f) dem Abbau von Mobilitätsbarrieren durch Wohnraumanpassungen sowie
- g) der Nachrüstung von Personenaufzügen, Liften oder anderen mechanischen vertikalen Personenbeförderungssystemen dienen.“

5. Nummer 4.1.1 wird aufgehoben.

6. Die Nummern 4.1.2 und 4.1.3 werden die Nummern 4.1.1 und 4.1.2.

7. Nach Nummer 4.1.2 wird folgende Nummer 4.1.3 eingefügt:

„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.“

8. Nummer 4.2 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 4.2.2 werden die Wörter „weitgehend barrierefreien“ durch die Wörter „Barrieren reduzierenden“ ersetzt und nach dem Wort „Wiederaufbau“ wird die Angabe „(KfW)“ eingefügt.

\* Ändert VV vom 26. Oktober 2021; VV Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 234 - 4

b) Folgende Nummern 4.2.3 bis 4.2.6 werden angefügt:

„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:

- a) 1-Personenhaushalte bis zu 50 Quadratmeter (m<sup>2</sup>),
- b) 2-Personenhaushalte bis zu 60 m<sup>2</sup>,
- c) 3-Personenhaushalte bis zu 75 m<sup>2</sup>,
- d) 4-Personenhaushalte bis zu 90 m<sup>2</sup> und
- e) jede weitere Person zusätzlich bis zu 15 m<sup>2</sup>.

Bei selbst genutztem Wohneigentum soll die Wohnfläche grundsätzlich 130 m<sup>2</sup> 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.“

9. Nummer 4.4.2 wird aufgehoben.

10. Vor Nummer 5 werden folgende Überschriften eingefügt:

**„Abschnitt II Besondere Bestimmungen für die einzelnen Zuwendungsgegenstände  
Teil A Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden“.**

11. In Nummer 5 wird das Wort „Zuwendungen“ durch das Wort „Zuwendung“ ersetzt.

12. In Nummer 5.2.1 wird die Angabe „1 000 Euro“ durch die Angabe „1 500 Euro“ und die Angabe „104 000 Euro“ durch die Angabe „120 000 Euro“ ersetzt.

13. Nummer 5.2.6 wird aufgehoben.

14. Nummer 6.2 wird wie folgt gefasst:

„6.2 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Neben der Landeszuwendung ist zur Erreichung des Zuwendungszweckes 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.“

15. Die Überschrift der Nummer 6.3 wird wie folgt gefasst:

„6.3 Zweck- und Belegungsbindung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen“

16. In Nummer 6.3.2 Satz 1 wird die Angabe „80 000 Euro“ durch die Angabe „125 000 Euro“ ersetzt.

17. Nach Nummer 6.3.2 wird folgender Teil B eingefügt:

**„Teil B Modernisierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus mit mindestens Effizienzhausstandard 85**

**7 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Höhe der Zuwendung**

**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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://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](http://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, dass 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.“

18. Nach Nummer 8.3.2 wird folgende Überschrift und die Nummern 9, 10, 11 und 11.1 eingefügt:

### „Abschnitt III Sonstige Zuwendungsbestimmungen

## 9 Änderung der Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben

Die Höhen der zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge der Zuwendungen nach den Num-

mern 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 Ausgaben über 4 Prozent, werden die zuwendungsfähigen Ausgaben und die Höchstbeträge entsprechend angepasst und durch das für Bau zuständige Ministerium in einem Erlass bekannt gegeben.

## 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“.

19. Die Nummern 6.3.3, 6.3.4 und 6.3.5 werden die Nummern 11.1.1, 11.1.2 und 11.1.3.

20. Nummer 6.3.6 wird aufgehoben und folgende Nummer 11.1.4 eingefügt:

„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.“

21. Nummer 6.4 wird Nummer 11.2.

22. Die Nummern 6.5, 6.5.1 und 6.5.2 werden die Nummern 11.3, 11.3.1 und 11.3.2.

23. 6.5.3 wird Nummer 11.3.3 und Satz 1 wie folgt gefasst:

„Bei der Vermietung einer belegungsgebundenen Wohnung nach den Nummern 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich beziehungsweise in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock höchstens 6,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.“

24. Nummer 6.5.4 wird Nummer 11.3.4 und die Angabe „6.5.1 bis 6.5.3“ durch die Angabe „11.3.1 bis 11.3.3“ ersetzt.

25. Nummer 6.6 wird Nummer 12 und in Satz 2 wird das Wort „Förderung“ durch die Wörter „Gewährung einer Zuwendung für“ und das Wort „geförderter“ durch das Wort „geförderte“ ersetzt.

26. Nummer 6.7 wird Nummer 13 und wie folgt gefasst:

### „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.“

27. Nach Nummer 13 wird folgende Überschrift eingefügt:

### „Abschnitt IV Verfahren“.

28. Die Überschrift der Nummer 7 wird gestrichen.

29. Nummer 7.1 wird Nummer 14 und in Satz 1 wird die Angabe „7.2.1“ durch die Angabe „15.1.1“ ersetzt.

30. Nummer 7.2 wird Nummer 15.

31. Nach Nummer 15 wird folgende Überschrift eingefügt:

„15.1 Bewilligungsbehörde“.

32. Nummer 7.2.1 wird Nummer 15.1.1 und in Satz 4 werden die Wörter „Energie, Infrastruktur“ durch die Wörter „Inneres, Bau“ ersetzt.

33. Nummer 7.2.2 wird Nummer 15.1.2.

34. Nach Nummer 15.1.2 wird folgende Überschrift eingefügt:

„15.2 Bewilligung“.

35. Nummer 7.2.3 wird Nummer 15.2.1 und wie folgt gefasst:

„15.2.1 Die Gewährung der Zuwendung kann neben den Pflichten des Zuwendungsempfängers im Zusam-

menhang 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.“

36. Nummer 7.2.4 wird Nummer 15.2.2.

37. Nummer 7.2.5 wird Nummer 15.2.3 und wie folgt gefasst:

„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.“

38. Nummer 7.2.6 wird Nummer 15.2.4.

39. Nummer 7.3 wird Nummer 16 und wie folgt gefasst:

### „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](http://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.“

40. Nummer 7.4 wird Nummer 17.

41. Nummer 7.4.1 wird Nummer 17.1 und wie folgt gefasst:

„17.1 In Abweichung von VV Nr. 5.3.6.1 zu § 44 LHO ist mit der Mittelanforderung der Schlussrate (zweite Rate) auch der formgebundene Verwendungsnachweis, der aus einem Sachbericht, einem zahlenmäßigen Nachweis und einer Belegliste besteht, einzureichen.“

42. Nummer 7.4.2 wird Nummer 17.2.

43. Nummer 7.4.3 wird Nummer 17.3 und wie folgt gefasst:

„17.3 Ergibt die Zusammenstellung der Gesamtausgaben eine Unterschreitung des Mindestbetrages der Zu-

wendung 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.“

44. Nummer 7.4.4 wird Nummer 17.4.

45. Nach Nummer 17.4 wird folgende Überschrift eingefügt:

**„Abschnitt V Schlussbestimmungen“.**

46. Nummer 7.5 wird Nummer 18 und wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter „Energie, Infrastruktur“ durch die Wörter „Inneres, Bau“ ersetzt.
- b) Satz 2 wird gestrichen.

47. Die Nummern 7.6, 7.7, 7.7.1, 7.7.2 und 7.8 werden die Nummern 19, 20, 20.1, 20.2 und 21.

48. Die Nummern 8, 9 und 10 werden die Nummern 22, 23 und 24.

**Artikel 2**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

AmtsBl. M-V 2023 S. 262