

Stadtumbau

Stadtumbau

Oberlahnstein

Oberlahnstein

Modernisierungsrichtlinie

Modernisierungsrichtlinie

Inhalt

Inhalt	2
Richtlinie der Stadt Lahnstein	3
Präambel	3
§ 1 Rechtsgrundlage	3
§ 2 Grundsätze zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages	4
§ 3 Berücksichtigungsfähige Maßnahmen	4
§ 4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten	5
§ 5 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	5
§ 6 Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages	6
§ 7 Zahlungsweise	7
§ 8 Sicherung des Kostenerstattungsbetrages	7
§ 9 Durchführung	8
§ 10 Sonstige Pflichten des Eigentümers	9
§ 11 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung	10
§ 12 Steuerrechtlicher Hinweis	10
§ 13 Inkrafttreten	10
Unterzeichnung	11
Anhang Darstellung des Stadtumbaugebietes	11
Anhang Mit der ADD abgestimmte Objektliste	11

Richtlinie der Stadt Lahnstein
zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages
zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes
„Stadtkern Oberlahnstein“

Präambel

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

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 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 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 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 gebotenen Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschl. vom 27. August 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht. Unter „Eigentümer“ ist sowohl der Plural als auch die „Eigentümerin“ oder eine „Eigentümergeinschaft“ zu verstehen.

§ 1

Rechtsgrundlage

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“, Erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des Baugesetzbuches und der Verwaltungsvorschrift über die Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE) in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Grundsätzlich stellt die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages eine freiwillige Leistung der Stadt Lahnstein 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 in dem Erneuerungsgebiet gelegen sein.
- (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 Eigentümer und der Stadt Lahnstein 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 Missetände 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 dreißig 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 Absatz 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 Stadt Lahnstein kann angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze (*zurzeit 12 Euro/Stunde*) und bis zu 30 % 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 (beispielsweise Luxusmodernisierungen von Wohnungen). Hierzu gehören beispielsweise Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.
- (2) Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer 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 Absatz 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 Stadt Lahnstein vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecke des Entwicklungskonzepts im Einklang stehen.

§ 6

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

- (1) Der Eigentümer 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 Stadt Lahnstein an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt max. 40 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 30.000 Euro. Übersteigt der Kostenerstattungsbetrag diesen Höchstbetrag, ist ein Verfahren nach Ziffer 8.4.1.8 VV-StBauE (Einzelgenehmigung der ADD) erforderlich.
- (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 8.4.1.5 Absatz 3 VV-StBauE entbehrlich.
- (5) Bei Gebäuden von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 % erhöht werden. Der in Absatz 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- (6) Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des Eigentümers angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel). Der Kostenerstattungsbetrag kann um bis zu 10 % erhöht werden. Der in Absatz 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.
- (7) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gemäß Teil I/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Absatz 1 VV-LHO nachgewiesenen und von der Stadt Lahnstein geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Lahnstein Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.

- (8) Die Überschreitung der der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.
Die Mehrkosten können unter Beachtung des in Absatz 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 Absatz 7 dieser Richtlinie verwiesen.
Eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten begründet hingegen eine anteilige Ermäßigung des Kostenerstattungsbetrages.
- (9) Erfolgt ein Rücktritt von der Modernisierungsvereinbarung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Mittel unverzüglich und in ihrer Gesamthöhe zurückzuzahlen. Erfolgt ein Rücktritt, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat und sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits durchgeführt, wird ein anteiliger Kostenerstattungsbetrag insbesondere im Sinne des Absatz 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 % des vereinbarten Kostenerstattungsbetrages gem. § 6 Absatz 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 Stadt Lahnstein 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 Eigentümer 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 Eigentümer 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 Eigentümer 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 zwei Jahren zu beenden. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der ADD angemessen verlängert werden.
- (6) Der Eigentümer hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Leistungen -ausgenommen Bauleistungen- die Vergabe- und Vertragsordnung (VOL) und für Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) anzuwenden sind.
- (7) Änderungen gegenüber den in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt Lahnstein und ggf. der Anpassung der Modernisierungsvereinbarung.

- (8) Den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat der Eigentümer der Stadt Lahnstein unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen vorzulegen.
Die Stadt Lahnstein ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.
- (9) Stellt die Stadt Lahnstein fest, dass die dem Eigentümer obliegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt Lahnstein insoweit die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen einer angemessenen Frist verlangen.
Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 11 Absatz 2 dieser Richtlinie entsprechend.

§ 10

Sonstige Pflichten des Eigentümers

- (1) Für die Unterhaltung und die Erhaltung des Zustandes des Gebäudes, für welches ein Kostenerstattungsbetrag gewährt wurde, gilt eine zehn jährige Zweckbindungsfrist. Die Frist beginnt mit der Feststellung der vertragsmäßigen Durchführung der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (§ 7 Absatz 3 dieser Richtlinie).
Entsprechende Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen.
Die Stadt Lahnstein ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.
- (3) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von zehn Jahren hat der Eigentümer sicherzustellen, dass die Stadt Lahnstein, 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 Eigentümer die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- (4) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der Eigentümer 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 Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt Lahnstein ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind.
Die dem Eigentümer 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 dreißig Tagen nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt Lahnstein zurückzuzahlen.
- (2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Beträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 5 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.

§ 12

Steuerrechtlicher Hinweis

Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen gem. §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (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 Stadt Lahnstein entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich. Nicht bescheinigungsfähig sind Arbeitsleistungen des Eigentümers und der unentgeltlich Beschäftigten.

§ 13

Inkrafttreten

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

Unterzeichnung

**Anhang
Darstellung des Stadtumbaugebietes**

**Anhang
Mit der ADD abgestimmte Objektliste**