

# Richtlinie der Stadt Hungen zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Fördergebietes „Hungen Kernstadt“

## Präambel

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Hessen und des Bundes gewährt die Stadt Hungen (nachfolgend „Stadt“ genannt) einen Kostenerstattungsbetrag (Ausgleichsleistung) zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Fördergebietes „Hungen Kernstadt“ (nachfolgend „Fördergebiet“ 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 Zielen der Fördermaßnahme 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 ein 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“, Dritter Teil „Stadtumbau“ des BauGB und den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE in der jeweils gültigen Fassung sowie dieser Richtlinie gewährt.

Grundsätzlich stellt die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages eine freiwillige Leistung der Stadt 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 Fördergebiet 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/der Eigentümer/-in und der Stadt 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 Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen 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 Stadt kann angemessene Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in bis zur geltenden Obergrenze (zurzeit 15,00 EUR/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, Schwimmbecken, 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 Stadt vorbehalten, sofern diese mit den Zielen und Zwecken des Entwicklungskonzeptes 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).
- 3) 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.
- 4) Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Stadt an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt max. 30 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 150.000,00 EUR. Übersteigt der Kostenerstattungsbetrag den in Anwendung dieser Richtlinie vorgesehenen Höchstbetrag in Höhe von 150.000,00 EUR, ist ein Verfahren nach Ziffer 8.4.1.8 (Einzelgenehmigung der WI-Bank) erforderlich.

- 5) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrages erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der mit Verwendungsnachweis gem. VV zu § 44 LHO Muster 5 nachgewiesenen und von der Stadt geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
- 6) Die Überschreitung der in der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kosten begründet grundsätzlich keinen Anspruch auf einen höheren Kostenerstattungsbetrag.

Die Mehrkosten können unter Beachtung des in Abs. 4 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 Reduzierung 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 6 v.H. zu verzinsen.

## **§ 7 – Zahlungsweise**

- 1) Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in drei 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 Stadt nicht geboten, sofern der Kostenerstattungsbetrag den Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR nicht übersteigt.

## **§ 9 – Durchführung**

- 1) Einer Modernisierungsvereinbarung sollen insbesondere folgende Unterlagen zugrunde liegen, die zugleich Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung sind:
  - Amtlich beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch (Anlage 1)
  - Auszug aus der Flurkarte des Liegenschaftskatasters (Anlage 2)
  - Maßnahmenbeschreibung (Anlage 4) mit Angaben zu folgenden Punkten:
    - Veranlassung und Zweck der geplanten Baumaßnahme
    - Geplanter Baubeginn und Fertigstellungstermin
    - Benennung des künftigen Eigentümers, Betreibers oder Nutznießers
    - Benennung aller am Bauvorhaben beteiligten Förderprogramme mit Ausweisung der Förderhöhe
    - Ggf. Bekanntgabe von Ideen- oder Architektenwettbewerben, die im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführt wurden
    - Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme
  - Planunterlagen (Anlage 5)
    - Ausreichend bemaßte Grundrisspläne des aktuellen Planungsstandes im Maßstab 1:100 oder größer mit mindestens folgenden Inhalten:
      - Darstellung des Bestandes in schwarz
      - Darstellung der Abbrüche in gelb
      - Darstellung der neu zu errichtenden Bauteile in rot
      - Bezeichnung der zukünftigen Nutzung der Räume
      - Sofern zur Beurteilung erforderliche Ansichten und Schnitte
  - Lichtbilder vom Grundstück bzw. Bestandsobjekt (Anlage 6)
  - Sofern zur Beurteilung erforderliche Flächen-/Rauminhaltsberechnungen nach DIN 277 sowie Massen- und Mengenermittlung (Anlage 7)
  - Kostenaufschlüsselungen (Anlage 8)
    - Leistungsverzeichnisse mit Mengenangaben und kalkulierten Einheitspreisen oder Angebote / Kostenvoranschläge

- Einzelaufstellung aller Honorare für Architekten- und Ingenieursleistungen mit Angabe der angesetzten Honorarzone, Leistungsphase, Umbauzuschläge und Ansatz der Nebenkosten. Sofern Verträge vorhanden sind, so sind diese beizulegen.
- Ggf. Kostenberechnung nach der DIN 276 (Anlage 9)
  - Ggf. Bescheinigung wg. Sozialklausel (Anlage 10)
  - Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (Anlage 11)
  - Ggf. Zustimmung zum vorzeitiger Vorhabenbeginn (Anlage 12)
  - Stellungnahme des Stadtumbaumanagements o.ä. (Anlage 13)
  - Ggf. Zustimmung/Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 14)
  - Ggf. Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (nachfolgend: Mod.-Richtlinie) (Anlage 15)
  - Anlage 3 zu § 44 LHO Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-GK) (Anlage 16)
  - Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE i n der jeweils gültigen Fassung (aktuell 02. Oktober 2017) (Anlage 17)
- 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 durch die Stadt. 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 3 Jahren zu beenden. Die Frist kann in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der WI-Bank angemessen verlängert werden. Eine Umsetzung der Maßnahme in in sich geschlossenen und sinnvollen Bauabschnitten ist möglich.
- 6) Der/Die Eigentümer/-in hat selbständig zu prüfen, ob und inwieweit für Bauleistungen die Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) sowie sonstige Leistungen -ausgenommen Bauleistungen- die Vergabe- und Vertragsordnung (VOL) und anzuwenden sind.
- 7) Änderungen gegenüber den in der Modernisierungsvereinbarung festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt und ggf. der Anpassung der Modernisierungsvereinbarung.
- 8) Den Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat der/die Eigentümer/-in der Stadt unverzüglich anzuzeigen und ihr zeitnah einen Verwendungsnachweis nebst Rechnungsbelegen vorzulegen.
- 9) Die Stadt ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.  
Stellt die Stadt fest, dass die dem/der Eigentümer/-in obliegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt 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 20-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 Stadt ist über eine Veräußerung innerhalb der Zweckbindungsfrist unverzüglich zu unterrichten.
- 2) Für die Zeit der Zweckbindungsfrist von 20 Jahren hat der/die Eigentümer/-in sicherzustellen, dass die Stadt, die Aufsichtsbehörden und der Rechnungshof Hessen 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 Stadt zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

- 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 6 v.H. 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 gelegen 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 entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie zum EStG erforderlich. Nicht bescheinigungsfähig sind Arbeitsleistungen des/der Eigentümers/-in und der unentgeltlich Beschäftigten.

### **§ 13 – Inkrafttreten**

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat am **XX. Monat 2023** die Modernisierungsrichtlinie beschlossen.
- 2) Die Modernisierungsrichtlinie findet am Tag nach der Veröffentlichung Anwendung.

Hungen, **XX.XX.XXXX**

---

Stadt Hungen  
vertreten durch den Bürgermeister Rainer Wengorsch

---

Stadt Hungen  
vertreten durch den Ersten Stadtrat Helmut Schmidt