

Anwendungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

(Gültig ab 25. März 2022)

Vorbemerkung

Nach Maßgabe der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung - FRL StBauE vom 7. März 2022 wird die Erneuerung privater Gebäude durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages gemäß § 177 Abs. 4 und 5 BauGB gefördert. Im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) ist der Erstattungshöchstbetrag zu ermitteln. Hierfür ist der unter www.sab.sachsen.de veröffentlichte Vordruck

VD 20078 - Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag zu verwenden.

Die Anwendungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zu diesem Vordruck sollen den Programmgemeinden Hilfestellung bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages geben und eine einheitliche Verfahrensweise bei der Verwendung von Städtebaufördermitteln zur Erstattung von Kosten für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen, die ein Dritter durchführt, sicherstellen. Nach Bekanntmachung sind die Erläuterungen und Hinweise bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages zu beachten.

Grundsätze

Städtebaufördermittel können von der Gemeinde an Dritte für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Abs. 2 BauGB oder nach § 164 Abs. 3 BauGB für Maßnahmen im Sinne des § 177 Abs. 4 in Höhe des Kostenerstattungsbetrages weitergeleitet werden. Dem Eigentümer sind die Kosten der von der Gemeinde angeordneten oder vertraglich vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Maßgeblich für die Kostenerstattungsregelung ist die **Wirtschaftlichkeit** in Bezug auf das Gebäude ("**objektbezogene**" Betrachtung), nicht die Vermögenssituation des Eigentümers. In jedem Fall ist die höchstmögliche Kostenerstattung auf den Betrag an Kosten der Modernisierung und Instandsetzung begrenzt, der sich mit den Erträgen des Gebäudes nicht finanzieren lässt.

Erläuterungen

Zuwendungsfähige Kosten / Gesamtkosten

Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen und im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind. Anzugeben sind die Gesamtkosten der Modernisierung/Instandsetzung/Umnutzung. Grundlage für die Berechnung ist eine Kostenermittlung nach DIN 276, die ggf. um Angaben zu Art und Umfang der geplanten Arbeitsleistungen des Bauherrn zu ergänzen ist.

Bei der **Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten** sind die Zuschüsse einer anderen Stelle sowie Förderdarlehen der SAB oder der KfW, soweit diese aus öffentlichen Mitteln gewährt oder durch Zinszuschüsse verbilligt werden, abzusetzen (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Weiterhin sind von den Gesamtkosten abzuziehen:

- Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
- Kosten, die ausschließlich aus Gründen des Denkmalschutzes anfallen und nicht gleichzeitig der Modernisierung bzw. Instandsetzung dienen,
- Sonstige nicht förderfähige Kosten nach Maßgabe der Richtlinie StBauE, z. B. gemäß Nr. 7.4 FRL StBauE

Bei Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege handelt es sich um Kosten, die über die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung hinausgehen und die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen (z.B. Wandgemälde und nicht fest mit dem Gebäude verbundene Kunstgegenstände, Inventar etc.). Diese sind auszuweisen und mindern den Betrag der zuwendungsfähigen Ausgaben entsprechend. Davon nicht umfasst und deshalb zuwendungsfähig sind Ausgaben des denkmalpflegerischen Mehraufwandes, welcher insbesondere aufgrund von Verfügungen und Auflagen der Denkmalpflege entsteht.

Bei einer Modernisierung nach geförderter Sicherung gemäß Nr. 7.5 FRL StBauE ist vor Beginn und nach Abschluss der Modernisierung eine Kostenerstattungsbetragsberechnung mit VD 20078 vorzunehmen (unabhängig davon, ob die Modernisierung gefördert wird). In der KEB sind unter A1 und A6 die Kosten der Sicherung und der Modernisierung kumuliert einzutragen. Vom ermittelten Kostenerstattungsbetrag (I4) ist der erhaltene Betrag der geförderten Sicherung inkl. kommunalem Eigenanteil abzuziehen. Die pauschalierte Förderung gemäß Nr. 7.2.4.2 FRL StBauE ist nicht zulässig nach einer geförderten Sicherungsmaßnahme gemäß Nr. 7.5 FRL StBauE.

Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages

Der jährliche Gesamtertrag ergibt sich aus den Miet- und Pachteinnahmen, die aus dem umfassend modernisierten Gebäude (einschließlich vorheriger geförderter Sicherungsmaßnahmen nach Ziffer 7.5 FRL StBauE) und den dazugehörigen Stellplätzen bzw. Garagen erwirtschaftet werden.

1. Vermieteter Wohnraum

Für die Bestimmung der Mieterträge von nicht preisgebundenem Wohnraum gelten die Vorschriften der §§ 557 ff. BGB in der jeweils geltenden Fassung. In der Regel sind die Nettokaltmieterträge anzusetzen, die der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB entsprechen oder die sich durch die zulässige Umlegung der aufgewendeten Kosten ergeben (§ 559 BGB). Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen.

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel die Miete anzusetzen, die von der für die Wohnungsbauförderung zuständigen Bewilligungsstelle im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus genehmigt wurde. Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter der Bewilligungsmiete, kann diese angesetzt werden.

2. Eigengenutzte Eigenheime und Wohnungen

Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser bzw. Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete). Für eigengenutzte Stellplätze und Garagen gilt Entsprechendes.

3. Vermietete Gewerbeflächen

Für Geschäftsräume ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Geschäftsräume maßgebend.

Bei der Ermittlung des anzurechnenden jährlichen Gesamtertrages darf ein anerkannter Anteil berücksichtigt werden, auf den der Eigentümer aus persönlichen Gründen angewiesen ist oder dessen Verzicht ihm nicht zugemutet werden kann. Der Bedarf des Eigentümers ist nachzuweisen und die Erforderlichkeit ist zu erläutern.

Fremdkapitalkosten für bestehende Verbindlichkeiten

Bei Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag ist der Kapitalbetrag anzugeben, der auf bestehende Verbindlichkeiten entfällt, soweit diese für Baumaßnahmen (nicht Grunderwerb) zur Modernisierung/Instandsetzung des fördergegenständlichen Gebäudes nach 1990 aufgenommen wurden. Die Gemeinde hat sich dies von dem Dritten durch Vorlage geeigneter Unterlagen (z.B. Kreditverträge, Grundbuchauszüge) glaubhaft machen zu lassen. Unter dieser Maßgabe können aus den bestehenden Kreditverträgen resultierende vertragliche Zinsverpflichtungen zuzüglich einer Pauschalabschreibung in Höhe von 2% angesetzt werden.

Belastungen aus Altschulden im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) vom 23. Juni 1993 (BGBl. I. S. 944, 986), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), sind nicht anrechnungsfähig.

Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibungen)

Bei Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag sind diesem die Bewirtschaftungskosten gegenüberzustellen. Für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von Mietwohnobjekten sollen die in den §§ 26, 28 und 29 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) aufgeführten Pauschalbeträge zugrunde gelegt werden. Als Betriebskosten sind lediglich die nicht auf den Mieter umlagefähigen Kostenanteile anzusetzen. Es ist auch zulässig, ohne Angaben zu den Einzelpositionen als Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten pauschal maximal 28 % des jährlichen Gesamtertrages (brutto) anzusetzen.

Für Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen ist eine Lastenberechnung aufzustellen. Dabei sind für Eigenheime keine Verwaltungskosten anzusetzen, für eine eigengenutzte Wohnung soll eine angemessene Verwaltergebühr berücksichtigt werden. Ein Mietausfallwagnis entfällt.

Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten

In der Regel sind Geldmittel in angemessener Höhe einzusetzen (Eigenkapital). Die Zinsen für das Eigenkapital sind höchstens mit 2 % anzusetzen. Diese Obergrenze gilt ab 01.04.2016. Bis 31.03.2016 konnten bis zu 4 % für die Verzinsung angesetzt werden.

Anerkannt werden können nachgewiesene Arbeitsleistungen des Bauherrn bis zu 8 EUR pro Stunde und bis zu 25 % aller zuwendungsfähigen Kosten zuzüglich Materialkosten.

Es wird zudem für die vom Eigentümer aufzubringenden eigenen Mittel ein Zuschlag als Pauschalabschreibung in Höhe von 2 % gewährt.

Förderdarlehen der SAB und KfW

Werden Förderdarlehen der SAB oder KfW für die anteilige Finanzierung der Gesamtkosten des Vorhabens eingesetzt, sind der Kapitalbetrag und die Programmzinssätze bzw. die vertraglich vereinbarten Zinsleistungen anzugeben. Im Hinblick auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Tilgung der Förderdarlehen sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung

der durch die Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung geschaffenen baulichen Verbesserung kann zudem ein pauschalierter Abschreibungssatz von 2 % angesetzt werden.

Ermittlung des einsetzbaren Fremdkapitals

Vom ermittelten jährlichen Gesamtertrag sind die in den nachfolgenden Abschnitten ermittelten Kosten abzusetzen. Der verbleibende Ertrag ist für Fremdkapitalkosten (Zinsen für Fremdkapital) einsetzbar.

Bei den Zinsen für das einsetzbare Fremdkapital ist der aktuelle Marktzins für Wohnungsbaukredite im Neugeschäft mit einer Laufzeit von über 10 Jahren anzugeben.

Im Hinblick auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung geschaffenen baulichen Verbesserung kann ein pauschalierter Abschreibungssatz von 2% angesetzt werden.

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

Von den ermittelten zuwendungsfähigen Kosten sind die Eigenleistungen und das ermittelte einsetzbare Fremdkapital abzusetzen. Der Differenzbetrag ergibt den Kostenerstattungsbetrag. Im Falle einer zuvor geförderten Sicherungsmaßnahme nach Ziffer 7.5 FRL StBauE ist von diesem Differenzbetrag noch der Betrag der geförderten Sicherung inkl. kommunalem Eigenanteil abzuziehen. Der Anteil des Kostenerstattungsbetrages an den zuwendungsfähigen Kosten ist auszuweisen.

Höhe des Kostenerstattungsbetrages durch Festlegung der Gemeinde

Der nach diesen Vorgaben ermittelte Kostenerstattungsbetrag ist der Höchstbetrag. Er bildet die Grundlage der Verhandlung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde über deren finanzielle Beteiligung an der Maßnahme. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird in der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (Weiterleitungsvertrag) vertraglich vereinbart.

Die Städtebaufördermittel können von der Gemeinde auch als Darlehen an den Eigentümer weitergeleitet werden.

Kostenerstattungsbetragsberechnungen sollen durch den Eigentümer (Dritter) durch Unterschrift bestätigt werden, wenn diese Grundlage für den Abschluss von Weiterleitungsverträgen oder anderen zuwendungsrechtlichen Entscheidungen, beispielsweise im Rahmen der Verwendungsnachweisführung, sind.

Hinweis zur Pauschalierung

Entsprechend den Regelungen der FRL StBauE kann die Kostenerstattung entweder auf Basis der Kostenerstattungsbetragsberechnung in jedem Einzelfall oder auf pauschaler Grundlage in Höhe von 25 Prozent erfolgen.

Die Möglichkeit der pauschalen Förderung in Höhe von 25 Prozent gilt ab Inkrafttreten der RL StBauE vom 14.08.2018. Entsprechend dem Transparenzgebot und Gleichbehandlungsgrundsatz müssen alle potentiellen Bauherren durch öffentliche Bekanntmachung informiert und in die Lage versetzt werden, bei der Gemeinde eine Förderung zu beantragen. Ein Grundsatzbeschluss hierzu bei Beginn der Maßnahme – oder bei späterer Erweiterung des Förderkonzeptes – ein nachfolgender Gesamtbeschluss ist ausreichend.

Die in der Richtlinie benannten Kostengruppen für die pauschale Förderung sind abschließend. Es ist nicht zulässig nur einzelne Leistungen zu fördern. Im Einzelfall können jedoch

die Missstände der konkreten Baumaßnahme zu einer Förderung von Dach oder Fassade führen.

Die pauschalierte Förderung ist nicht zulässig nach einer geförderten Sicherungsmaßnahme gemäß Nr. 7.5 FRL StBauE.