

Arbeitshilfe

Schlussabrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen

November 2011

Gliederung:

1	Einleitung.....	2
2	Allgemeine Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Schlussabrechnung	3
2.1	Zeitpunkt und rechtliche Voraussetzungen einer Schlussabrechnung	3
2.2	Aufhebung der Sanierungssatzung	4
2.3	Unterschied zur Zwischenabrechnung	5
2.4	Akteure der Schlussabrechnung	5
3	Praxisbeispiele der Schlussabrechnung – Hessen und Mecklenburg-Vorpommern	7
3.1	Allgemeiner Ablauf der Schlussabrechnung.....	8
3.2	Herausforderungen bei der Schlussabrechnung	15
4	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	28
5	Quellen	31

1 Einleitung

Die Bundestransferstelle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beauftragt, praxisorientierte Handlungsempfehlungen für die Schlussabrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen zu erarbeiten. Bisher gibt es nur vereinzelte Publikationen und Erfahrungsberichte zu diesem wichtigen Thema.

Die Schlussabrechnung als haushaltsrechtlicher Verwendungsnachweis der Kommune dient dem Zuwendungsgeber bzw. der fördernden Stelle als Entscheidungsgrundlage für die endgültige Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Die seit Einführung des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) im Jahre 1971 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Bund-/ Länderprogramm zur Städtebauförderung bedürfen jede für sich einer form- und fristgebundenen Schlussabrechnung gegenüber den Zuwendungsgebern. Mit Stand Ende des Jahres 2010 sind erst weniger als ein Drittel aller Fördermaßnahmen der Städtebauförderung abgerechnet. Über 95% der bisher abgerechneten Maßnahmen erfolgten im allgemeinen Sanierungs- und Entwicklungsprogramm. Abrechnungen in allen neueren Programmen (z.B. Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau, Soziale Stadt) erfolgten bisher nur vereinzelt.

Die Expertise soll den beteiligten Kommunen und ihren Partnern umfassende Informationen und Hilfestellungen geben, um ihnen die Vorbereitung und Durchführung von Schlussabrechnungen zu erleichtern und die Entscheidungsträger in den Ländern sollen zu einer Entbürokratisierung und Vereinfachung des Abrechnungsverfahrens bewegt werden. Diese Expertise verfolgt den Anspruch, die wesentlichsten Anforderungen an eine Schlussabrechnung für die Kommunen zu definieren.

Anhand zweier Praxisbeispiele aus den Ländern Hessen und Mecklenburg-Vorpommern werden die länderspezifischen unterschiedlichen Anforderungen, Methoden, Verfahren und Unterlagen der Schlussabrechnung dargestellt und ihre Vor- und Nachteile beleuchtet.

2 Allgemeine Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Schlussabrechnung

2.1 Zeitpunkt und rechtliche Voraussetzungen einer Schlussabrechnung

Mit dem Finanzreformgesetz vom 12.05.1969 fand die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder ihre verfassungsmäßige Verankerung im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Städtebauliche Sanierung und Entwicklung ist seitdem Sache der Länder, die das StBauFG als eigene Angelegenheit ausführen.

Gesetzliche und rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung, der Ausstattung von Kommunen mit Finanzhilfen und somit ihrer Abrechnung sind die §§ 136 ff. BauGB, die §§ 71 ff. StBauFG vom 01.08.1971 in seiner Fassung von 1976, welches 1986 in das BauGB aufgenommen wurde, die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen, die Verwaltungsvorschriften des Bundes über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (StBauFM), das jeweilige Landeshaushaltsrecht, die landeseigenen Städtebauförderungsrichtlinien, die Richtlinien und Satzungen der Gemeinden und die Grundlagenvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes.

In der Regel soll eine Schlussabrechnung bei Erreichung des, mit Aufnahme der Kommune in das Städtebauförderungsprogramm definierten, städtebaulichen Ziels erfolgen. Hier sind die jeweiligen landesspezifischen Regelungen und Vorgaben maßgebend. In der Praxis wird z. B. von einem durchschnittlichen Zielerreichungsgrad der Sanierung / Entwicklung ausgegangen, der eine Beendigung bzw. Schlussabrechnung rechtfertigen soll. In einigen Bundesländern wird der Abrechnungszeitpunkt bereits mit Programmaufnahme definiert.

Auch eine Programmaufhebung oder –beendigung kann Anlass für eine Schlussabrechnung sein. Grundsätzlich kann hier der Periodizität der Kassenwirksamkeit der Bundes- und Landesfinanzhilfen gefolgt werden und die Schlussabrechnung darauf ausgerichtet werden.

Eine Besonderheit tritt ein, wenn die Gemeinde keine Städtebaufördermittel mehr erhält und das Land die Schlussabrechnung verlangt, die Sanierung aber nicht beendet und die Gemeinde keine Aufhebung der Sanierungssatzung erwägt. Hier steht das besondere Sanierungsrecht der §§ 136 ff. BauGB, welches aufgrund des öffentlichen Interesses zur Behebung städtebaulicher Missstände weiter gelten soll, der künftig fehlenden Ausstattung mit Finanzhilfen entgegen.

Eine weitere Notwendigkeit einer Schlussabrechnung besteht dann, wenn eine Kommune auf Dauer nicht mehr in der Lage ist, voll umfängliche Komplementärmittel aufzubringen, so dass ein Verbleib in der Städtebauförderung nicht mehr möglich ist.

2.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

Die städtebauliche Sanierung findet ihren Abschluss durch die Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB mittels Beschluss der Gemeindevertretung, wenn

- die Sanierung durchgeführt ist,
- sich die Sanierung als undurchführbar erweist,
- die Sanierungsabsicht aufgegeben wird, oder
- die festgelegte Frist für die Durchführung der Sanierung abgelaufen ist.

Der Beschluss der Gemeinde ergeht als eine neue Satzung (Aufhebungssatzung), die mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig wird. Gleiches gilt auch für Teilgebiete und ihre Teilaufhebung.

Mit Rechtskraft der Satzung ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen. Damit entfällt die Anwendung der §§ 144, 145, 153 BauGB (Genehmigungspflicht der Gemeinde und Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen).

2.3 Unterschied zur Zwischenabrechnung

Die Zwischenabrechnungen des städtebaulichen Sondervermögens je Gesamtmaßnahme basieren auf förderungsrechtlichen und haushaltsrechtlichen Erfordernissen und erfolgen in der Regel zu einem Stichtag. Die Zuwendungsgeber bzw. fördernden Stellen prüfen die Einnahmen- und Ausgabeseite eines Haushaltsjahres und ihre Übereinstimmung mit den vorhandenen banktechnischen Unterlagen, die fristgerechte Verwendung der bereit gestellten Finanzhilfen und ihre Komplementierung durch kommunale Mittel, die Plausibilität der Angaben in den Zwischenabrechnungen mit den abschließenden Zustimmungen zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für Einzelmaßnahmen, die Richtigkeit der sachkontenbezogenen Einzelbuchungen und stellen nicht förderungsfähige Kosten fest.

Von der Bewilligungsstelle anerkannte Zwischenabrechnungen der Gemeinde gehen als Bestandteil in die Schlussabrechnung ein.

Die abschließenden Bescheide für Einzelmaßnahmen müssen zum Zeitpunkt einer Schlussabrechnung vollständig vorliegen.

2.4 Akteure der Schlussabrechnung

Zuwendungsempfänger ist immer die Kommune und damit verantwortlich für die Erstellung der Schlussabrechnung.

Die Kommune kann sich für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung eines geeigneten Beauftragten bedienen. In den meisten Fällen beauftragen die Kommunen einen sog. Sanierungsträger. Sie überträgt an ihn Sanierungsaufgaben, wie sie in §157 Abs. 1 Satz 2 BauGB genannt werden, durch Abschluss eines Vertrages. Dieser Vertrag muss den in § 159 BauGB beschriebenen Mindestinhalt haben. Der Sanierungsvertrag endet grundsätzlich erst mit seiner Erfüllung, d.h. dem Abschluss der städtebaulichen Sanierung. Auch nach dem Zeitpunkt der Beendigung durch Satzungsauflhebung gemäß §162 BauGB fallen noch Aufgaben bezüglich der Abwicklung des Treuhandvermögens gegenüber den zuständigen Stellen des jeweiligen Bundeslandes an.

Zu den Aufgaben eines Sanierungsträgers gehören insbesondere:

- Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Verhandlungen mit den beteiligten Behörden sowie Öffentlichkeitsarbeit,
- Koordination bei der Erarbeitung und Fortschreibung der städtebaulichen Planungen sowie Vorbereitung hoheitlicher Maßnahmen der Kommune,
- Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundstücken,
- Durchführung bzw. Beratung Dritter bei der Realisierung von Ordnungs- und Baumaßnahmen,
- Bewirtschaftung und Verwaltung des Treuhandvermögens,
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- Erstellungen von Abrechnungen für Einzelmaßnahmen und Zwischenabrechnungen bzw. Schlussabrechnungen.

Die Kommune als Zuwendungsempfänger ist gemäß der jeweils geltenden Länderrichtlinie verpflichtet dem Land die Zwischenabrechnungen und Schlussabrechnung zur Genehmigung vorzulegen. Die zuständigen Länderministerien bedienen sich dabei einer Prüfinstitution (wie z.B. in Mecklenburg-Vorpommern dem Landesförderinstitut [LFI] oder in Hessen seit 2008 der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen [WIBank]). Das abschließende Prüfrecht liegt beim jeweiligen Rechnungshof des Landes.

3 Praxisbeispiele der Schlussabrechnung – Hessen und Mecklenburg-Vorpommern

Generell kann unterschieden werden zwischen einer programmgenauen Schlussabrechnung (keine Programmüberlagerung in einem Gebiet) und einer Schlussabrechnung bei Mehrfachförderung (Programmüberlagerung in einem Gebiet).

Es werden hier die Länderbeispiele Hessen und Mecklenburg-Vorpommern dargestellt.

Die Regelung in Hessen sieht keinen Mehrfacheinsatz unterschiedlicher Förderprogramme innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vor. Das heißt, eine Gesamtmaßnahme/ein Sanierungsgebiet wird komplett nur mit einem Städtebauförderungsprogramm bezuschusst. Es gibt in Hessen nicht den Fall, dass mehrere Städtebauförderungsprogramme in einem Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Es sei denn, ein ausgefördertes, aber noch nicht abgerechnetes Sanierungsgebiet wird (ausnahmsweise) in ein neueres Städtebauförderprogramm aufgenommen, um mittels diesem die Stadterneuerung mit veränderter Zielsetzung weiterzuführen. Daraus kann geschlossen werden, dass die vorlegten und geprüften Schlussabrechnungen regelmäßig programmgenau sind. Hessen steht deshalb in den folgenden Ausführungen stellvertretend für die folgenden Bundesländer:

- Bayern
- Niedersachsen
- Nordrhein- Westfalen
- Reinland-Pfalz
- Saarland.

Die Regelung in Mecklenburg-Vorpommern sieht einen Mehrfacheinsatz unterschiedlicher Förderprogramme innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vor. Das heißt, eine Gesamtmaßnahme/ein Sanierungsgebiet kann mit mehreren Städtebauförderungsprogrammen durchgeführt werden. Eine Ausweisung dieser Zuwendungen wird in der Schlussabrechnung als Einnahmeart zwar programmgenau geführt, die Ausgaben nach Kostenarten der Schlussabrechnung sind jedoch den einzelnen Programmen nicht zuzuordnen. Die Konsequenz ist, dass die vorgelegten und geprüften Schlussabrechnungen nicht programmgenau erfolgen. Ausnahmen bilden auch hier Projektförderungen, die sich ausschließlich mit jeweils einem Programm auf eine Einzelmaß-

nahme oder eine Gesamtmaßnahme beziehen. Mecklenburg-Vorpommern steht deshalb in den folgenden Ausführungen stellvertretend für die folgenden Bundesländer:

- Baden-Württemberg
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Hamburg
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen.

3.1 Allgemeiner Ablauf der Schlussabrechnung

Die nachfolgende Darstellung des Ablaufs einer Schlussabrechnung erfolgt in der Weise, dass allgemeine Aussagen und Verfahren, die grundsätzlich für alle Bundesländer gelten, zuerst beschrieben werden. Diese werden dann explizit an den Regelungen der Beispielsländer Hessen und Mecklenburg-Vorpommern vertieft.

Zeitpunkt, rechtliche Voraussetzungen, Hilfsmittel

In vielen Bundesländern werden Schlussabrechnungen auf Grundlage eigener Abrechnungsleitfäden durchgeführt. Sie bieten den Städten und Gemeinden systematische Hilfestellung und demzufolge eine Rechts- und Verfahrenssicherheit. Sie enthalten abrechnungsrelevante Regelungen und Erläuterungen zu Einzelfällen und enthalten eine ganze Reihe von Klarstellungen, die das Prozedere der Schlussabrechnung darüber hinaus für alle Beteiligte effektiv gestaltet.

In Hessen

Im Bundesland Hessen regelt der Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vom 21. April 2010 die formalen Voraussetzungen und Abläufe im Verfahren. Für Alt-

maßnahmen, die nicht mehr in der aktiven Förderung sind, ist das Jahr der Programmaufnahme für den Zeitpunkt der Vorlage der Abrechnung der Gesamtmaßnahme entscheidend.

Ab dem Programmjahr 2009 gilt folgende Neuregelung (RiLiSE): Ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes des letzten Bewilligungsbescheides ist die Schlussabrechnung durch die Kommune dem Ministerium bzw. der WIBank vorzulegen. Es kann sowohl ein früherer Zeitpunkt durch diese bestimmt als auch Fristverlängerungen gewährt werden. Eine Fristverlängerung ist zwar möglich, grundsätzlich soll zukünftig jedoch im 15. spätestens im 16. Jahr die Schlussabrechnung von der Kommune vorgelegt werden. Dementsprechend ist nach Einstellung der Förderung nach 10 Jahren die Gesamtmaßnahme zielgerichtet auf die Schlussabrechnung hin zu führen.

Der Leitfaden für die Altmaßnahmen enthält ein vierseitiges Abrechnungsformular, 15 Nachweisformulare und ein Gliederungsmuster des erforderlichen Sachberichts. Die Schlussabrechnung versteht sich als die um die letzten Maßnahmen-/Abwicklungsjahre fortgeschriebenen Zwischennachweise, ergänzt um die Erfassung aller Vermögenswerte (Wertausgleich zugunsten und zulasten der Gemeinde).

Seit April 2010 arbeitet das Bundesland Hessen mit dem Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (siehe <http://www.wibank.de/de/Foerderprogramme/BauenUndWohnen/SB-Nachh-Stadtentwicklung>). Der Abrechnungsleitfaden regelt insbesondere auch bisherige, unklare Sachverhalte aus den bis dahin getätigten Abrechnungen von Altmaßnahmen nach Städtebauförderungsverwaltungsvorschrift 1975, 1979 und „Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln (VV-StBauF)“ 1990. Nach RiLiSE 2008 ist der Zeitpunkt der Abrechnung mit dem Land vorgegeben (Ablauf des Bewilligungszeitraums des letzten Zuwendungsbescheids [also 10 Jahre plus 4] plus 1 = 15 Jahre) und nicht mehr an die Aufhebung der Satzung geknüpft.

[In Mecklenburg-Vorpommern](#)

In Mecklenburg-Vorpommern existiert ein Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, der die formalen Voraussetzungen und Abläufe in dem Verfahren regelt (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/ Regierungs-

portal/de/vm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp). Bei der Festlegung durch das zuständige Bauministerium Mecklenburg-Vorpommern, wann und für welche Gesamtmaßnahmen eine Schlussabrechnung vorzulegen ist, wird in Abhängigkeit von den konkreten Umständen des Einzelfalls eine möglichst einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Zuwendungsempfängern/Kommunen angestrebt. Das heißt, dass durchaus von Fristverlängerungen Gebrauch gemacht werden kann, siehe auch Beispiel Hessen.

Ein Grund einer Fristverlängerung können kurzfristig eingehende höhere Einnahmen zum Ende einer Gesamtmaßnahme sein, die die Schlussabrechnung um deren Umsetzungszeit verlängern.

Auch hier gilt der Grundsatz, dass Einzelmaßnahmen physisch durchgeführt, abgeschlossen und abgerechnet sein müssen. Der Abrechnungsleitfaden bietet für Städte und Gemeinden Hilfestellungen bei der Erstellung einer Schlussabrechnung. Er enthält konkrete Beispielberechnungen, Inhalte des Abschlussberichtes und die notwendigen Formulare für die Schlussabrechnungen.

Zielerreichungsgrad

Der Zielerreichungsgrad gibt allen Beteiligten Auskunft und Klarheit über den Stand einer laufenden Gesamtmaßnahme und erlaubt eine Prognose, ob mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln die Sanierungsziele erreicht werden.

In Hessen

Für die Gesamtmaßnahmen früherer Jahre ist im Sachbericht zur Abrechnung eine Darstellung der für die Durchführung entscheidenden Probleme, der nicht erreichten und der erreichten Ziele und insbesondere (sichtbaren) Erfolge der Gesamtmaßnahmeförderung darzustellen.

Für Maßnahmen der Programmjahre ab 2009 gilt nach RiLiSE: Alle fünf Jahre ist vom Zuwendungsempfänger eine Selbstevaluation durchzuführen und über die bewilligende Stelle dem zuständigen Ministerium zur Verfügung zu stellen. Spätestens vor Einreichung des letzten Förderantrages, das heißt, ein Jahr vor Ablauf

des Förderzeitraumes, ist die Evaluation einzureichen. Sie dient als Bewertungsgrundlage, ob die im Entwicklungskonzept (Ausgangspunkt: vorbereitende Untersuchung) definierten Ziele erreicht sind bzw. welchen Stand der Umsetzung sie haben und ob sie zügig umgesetzt wurden. Eine Schlussfolgerung daraus kann sein, dass eine Teilabrechnung (Gebietsbezug) möglich ist oder notwendig wird. Da der Verwaltungsaufwand hoch ist, wird von Teilabrechnungen in Hessen kein Gebrauch gemacht.

Spätestens zwei Jahre vor dem Ablauf des Förderzeitraumes oder der beabsichtigten Beendigung der Durchführung der Gesamtmaßnahme ist ein schlüssiges Steuerungskonzept zur nachhaltigen Wirkung über den Förderzeitraum hinaus zu erstellen (Versteigerung im Sinne der Nachhaltigkeit).

In Mecklenburg-Vorpommern

Der jährliche Mittelantrag einer Kommune enthält Angaben über den Zielerreichungsgrad. Aus diesem Zusammenhang heraus können gemeinsam mit der Kommune, in Abhängigkeit mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln, konkrete Angaben zum Zeitpunkt der Schlussabrechnungen gemacht werden.

Treuhandkontoauflösung

Das Datum der Treuhandkontenschließung ist im Rahmen der Schlussabrechnung maßgeblich für die darzustellenden Einnahmen und Ausgaben. Wirtschaftliche Eigentümerin des Treuhandvermögens ist nach wie vor der Kontoschließung die Kommune und haftet damit gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten auch nach Kontoschließung (siehe § 160 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Die kommunalen Grundstücke im Treuhandvermögen sind mit Kontoschließung in das Liegenschaftsvermögen der Kommune zu übertragen bzw. vor Kontenschließung zu privatisieren.

In Hessen

Bei der Übernahme der kommunalen Grundstücke in das Liegenschaftsvermögen der Kommune besteht die Praxis, die Konten an die Kommune mittels eines Kontenänderungsvertrages zu über-

tragen oder aufzulösen. Mit Kontenschließung sind alle Gewährleistungsbürgschaften zu übertragen und alle Sicherheitseinbehalte an die Kommune zu überweisen bzw. dem Konto gutzuschreiben.

In Hessen hat es sich in der Praxis bewährt, dass bei der Grundstücksübertragung (2-3 Jahre vor Abschluss) bereits der Wertausgleich zulasten der Kommune dem Treuhandvermögen zugeführt wird und das Geld wieder für weitere Maßnahmen eingesetzt werden kann. Auch die Konten werden im Regelfall vorab aufgelöst oder das Guthaben übertragen. Die letzten Zahlungen, einschließlich der Kosten für die Abrechnung, erfolgen dann direkt von der Stadt.

In Mecklenburg-Vorpommern

Das zuständige Ministerium gibt den Kontenschließungstermin vor. Die Treuhandkontoauflösung muss stichtagsbezogen mit Beendigung der Gesamtmaßnahme erfolgen. Das für eine Kommune treuhänderisch geführte Sanierungskonto wird geschlossen und sämtliche Guthaben oder Einbehalte (offene Sicherheitseinbehalte) sind auf ein „Verwahrkonto“ der Kommune zu übertragen. Das „Verwahrkonto“ ermöglicht der Kommune die vom gemeindlichen Haushalt getrennte Buchführung. Ausstehende Zahlungen der Kommune in das Sondervermögen haben zum Stichtag der Schlussabrechnung zu erfolgen. Ebenso sind ausstehende Vorteilsausgleiche in voller Höhe im Sondervermögen als Einnahme zu buchen. Optimal ist ein zeitgleiches Inkrafttreten der Aufhebungssatzung.

Aufhebung der Sanierungssatzung

Sobald die in § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung vorliegen, ist die Kommune hierzu verpflichtet. Der Zeitpunkt des Abschlusses einer Sanierungsmaßnahme definiert sich auf den Zeitpunkt der Satzungsaufhebung (§ 162 Abs. 1 BauGB). Die Ermittlung aller Wertansätze (Grundstücke) ist auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.

Die Aufhebungsverpflichtung ist auch für einen Teil des Sanierungsgebietes gültig, wenn nur dort die oben stehenden Voraussetzungen vorliegen.

In Hessen

Verfahrenserlöse zur Berücksichtigung für die Gesamtmaßnahme sind rechtzeitig zu kapitalisieren. Am wichtigsten ist, dass die Ausgleichsbetragserhebung rechtzeitig, vor Satzungsauhebung, per freiwilliger Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern vereinbart wird und auch sonstige Einnahmen rechtzeitig vor dem Zeitpunkt der Satzungsauhebung kapitalisiert werden. Die Satzungsauhebung erfolgt so spät wie möglich. Das heißt, dass alle Ausgleichsbeträge vorzeitig abgelöst werden und somit kein Risiko mehr für die Gemeinde besteht. Der hessische Abrechnungsleitfaden regelt, dass die Satzungsauhebung spätestens der Schlussabrechnung beigefügt sein muss. Wer mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu spät beginnt, trägt das Risiko dieser Einnahmen, die in der Abrechnung in voller Höhe zulasten der Kommune angesetzt werden.

In Mecklenburg-Vorpommern

Wie auch bereits für Hessen geschildert, ist die frühzeitige Ausgleichsbetragserhebung ein sinnvoller Weg, um lange vor dem Zeitpunkt der Satzungsauhebung über die sich daraus ergebenden Einnahmen neue Maßnahme umzusetzen. Die Satzungsauhebung für das gesamte Gebiet sollte so spät wie möglich erfolgen.

Rolle der Prüfbehörden in der Schlussabrechnung bzw. Zwischenabrechnung

Die Kommune reicht die Zwischen- und Schlussabrechnung bei der für das Bundesland zuständigen Prüfbehörde ein. Die Prüfbehörden sind in den meisten Fällen aus den zuständigen Ministerien ausgelagerte eigenständige Institutionen und häufig Banken.

In Hessen

Bis einschließlich Programmjahr 2008 wurden dem Wirtschaftsministerium die von der Kommune erstellten, von Rechnungsprüfungsämtern nicht vorgeprüften Verwendungs- und Zwischenachweise für die Gesamtmaßnahmen jährlich übersandt. Große kommunale Einzelmaßnahmen im Hochbau wurden jeweils von den Staatsbauämtern bzw. dem Hessischen Baumanagement geprüft und abschließend über die Förderung beschieden. Querschnittsprüfungen der Gesamtmaßnahmen fanden sporadisch und nicht flächendeckend durch den Landesrechnungshof oder zwischen 1994 bis 2001 auch durch das Ministerium statt. Nach Abrechnungslauf ist die Schlussabrechnung von den Rechnungsprüfungsämtern vorzuprüfen, aber nur wenn die Kommune über eine eigene Einrichtung dazu verfügt (in der Regel über 30.000 Einwohner).

Erst seit dem Programmjahr 2009 (RiLiSE) wird in der Regel eine Vorprüfung durch die Kommune vorgenommen. Wenn die Kommune über keine eigenen Prüfungseinrichtungen verfügt, kann dies auch durch die Rechnungsprüfungsämter der Landkreise vorgenommen werden. Die WIBank lässt sich durch Vorprüfung des Zuwendungsempfängers die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel bestätigen. Prüfungsgegenstand ist deren fristgerechter Einsatz der Fördermittel einschließlich Komplementäranteil, zielgerichtete Verwendung der mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke, Ausschöpfung von Einnahmemöglichkeiten und Einhaltung der Vergabevorschriften.

Die WIBank nimmt unter Umständen stichprobenartige und örtliche Prüfungen vor und gibt das Prüfungsergebnis der betreffenden Kommune dann bekannt bzw. korrigiert ggf. die Schlussabrechnung. Der hessische Rechnungshof behält sich ebenfalls eine stichprobenartige Prüfung von Schlussabrechnungen vor.

In Mecklenburg-Vorpommern

Die Schlussabrechnung ist in Mecklenburg-Vorpommern dem LFI innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Prüfung vorzulegen, nachdem der Zuwendungsempfänger selbst die Vorprüfung über seine Prüfungsämter vorgenommen hat. Das LFI ist berechtigt, die Verwendung der Förderungsmittel durch Einsicht in die Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen einschließlich der Unterlagen des Treu-

händers sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen. Mit Bescheid teilt das LFI der Kommune mit, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind. Die Prüfungsrechte des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern bleiben unberührt. Der rechtskräftige Schlussbescheid wird dem zuständigen Bauministerium zur Kenntnis gegeben.

Von der Bewilligungsstelle anerkannte Zwischenabrechnungen der Kommune gehen als Bestandteil in die Schlussabrechnung ein. Aufgrund der Schlussabrechnung entscheidet die fördernde Stelle abschließend über die endgültige Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Vom Ergebnis der Schlussabrechnung hängt es ab, in welchem Umfang die als Vorauszahlung bewilligten Städtebauförderungsmittel als Zuschuss oder als Darlehen bestimmt werden.

3.2 Herausforderungen bei der Schlussabrechnung

Finanzierungsrisiko der Kommune bei Darlehensausfällen

Im Allgemeinen gilt, dass Darlehensrückflüsse (Zinsen, Tilgungen) bis zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen sind. Die eingegangenen Verpflichtungen sind der Höhe nach im Darlehensvertrag festgehalten. Die Kommune hat über diese eingegangenen Verpflichtungen Kenntnis und übernimmt diese nach Beendigung des Sanierungsverfahrens. Darlehensausfälle sind ein Problem für die Kommunen, da über die endgültige Bestimmung über die als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen erst bei der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme entschieden wird.

In Hessen

Offene Einnahmen oder Ausgaben berechtigen nicht zu einer späteren Abgabe der Schlussabrechnung. Die eingegangenen Verpflichtungen sind der Höhe nach im Darlehensvertrag festgehalten und durch den Zuwendungsempfänger/Kommune grundbuchlich abgesichert. Die Kommune hat dadurch rechtzeitig Kenntnis über eingegangene Verpflichtungen und übernimmt diese nach Beendigung des Sanierungsverfahrens. Die Kommune trägt das volle Ausfallrisiko.

Hat die Gemeinde Darlehen zur Finanzierung von Baumaßnahmen gewährt, werden die zum Abrechnungszeitpunkt noch nicht getilgten Fördermittel mit ihren auf maximal 8 % abgezinsten Barwert zulasten der Gemeinde als Einnahme erfasst. Gleiches gilt für in Tilgungsdarlehen umgewandelte Ausgleichsbeträge, wovon allerdings kaum Gebrauch gemacht wird. Üblich sind hier Stundungen oder Vereinbarung von Ratenzahlungen. Auch die Finanzierung von privaten Baumaßnahmen durch Darlehen war seit ca. 1995 wegen des hohen Verwaltungsaufwandes eher die Ausnahme.

In Mecklenburg-Vorpommern

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgt in der Schlussabrechnung eine Gegenüberstellung aller Einnahmen und zuwendungsfähigen Ausgaben, die die Grundlage für die endgültige Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen bildet. Dementsprechend sind während der laufenden Gesamtmaßnahmen alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben sämtlicher Maßnahmen zu erfassen und fortzuschreiben. In Fällen von ausgezahlten Darlehen bei privaten Baumaßnahmen bedeutet dies, dass die gewährten Darlehen als Teil der ausgezahlten Fördermittel eine Ausgabe der Kommune darstellen, da diese Mittel tatsächlich auch verausgabt wurden – unabhängig von ihrer Rückzahlung. Eine Erfassung der ausgebliebenen Rückzahlungen als „Ausfall“ oder als „Fiktive Einnahme“ erfolgt nicht, da nur die tatsächlichen Einnahmen aufzuführen sind. Die ausgebliebenen Darlehensrückzahlungen werden nicht auf der Einnahmenseite erfasst, da sie tatsächlich nicht eingenommen wurden. Uneinbringbare Darlehen sind durch die Kommune rechtzeitig, vor Abschluss der Gesamtmaßnahme zu überprüfen und gemäß Gemeindehaushaltsordnung zu behandeln (beispielsweise niederzuschlagen). Eine förderrechtliche Anerkennung des Darlehensausfalls sollte vor dem Zeitpunkt der Maßnahmegesamtabrechnung mit dem LFI kommuniziert werden. Denn für jeden uneinbringbaren Darlehensausfall ist die förderrechtliche Anerkennung durch das LFI zu erteilen.

Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung kann z. B. angefochten werden, wenn öffentliche Maßnahmen nicht umgesetzt werden aber ein Dritter im Vertrauen auf die Durchführung der Sanierung im öffentlichen Bereich privat investiert hat. Die Sanierungssatzung muss dann entsprechend nachgebessert werden. Eine rechtskräftige Sanierungssatzung ist regelmäßig Voraussetzung für eine Schlussabrechnung. Es erscheint unwahrscheinlich, dass im Rahmen der Schlussabrechnung die Nichtigkeit der Sanierungssatzung festgestellt wird.

In Hessen und Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Schlussabrechnung ist es in Hessen als auch in Mecklenburg-Vorpommern unwahrscheinlich, dass die Nichtigkeit der Sanierungssatzung zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung festgestellt wird. Eher wahrscheinlich ist es, dass der Zeitpunkt der Ausgleichsbetragserhebung zu einer Überprüfung der Satzung führt. Deshalb ist es Praxis, dass mit der Ausgleichsbetragserhebung über freiwillige Vereinbarungen zeitlich weit vor dem Termin der Schlussabrechnung begonnen wird. Das kann das Risiko einer Satzungsauflösung für die Kommune deutlich verringern. Hier kombiniert sich der deutlich positive Effekt für eine vorzeitige Ablöse der Ausgleichsbeträge dadurch, dass die Einnahmen dem Sanierungsgebiet wieder zugeführt werden können. Zum anderen führt eine späte Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid der Kommune zu einer sehr geringen Akzeptanz der Grundstückseigentümer. Die Bescheiderhebungen zum Abschluss der Sanierungen beinhalten immer ein großes Prozessrisiko und damit einhergehend erheblichen Verwaltungsaufwand. Aus Gründen höherer Rechtssicherheit und der Vereinfachung des Verfahrens sowie um vorzeitig die eingenommenen Erlöse wieder der Stadtsanierung zuführen zu können, empfiehlt es sich, nicht bis zum Abschluss der Sanierung zu warten, sondern von der Möglichkeit, die § 154 Abs. 3 BauGB einräumt, Gebrauch zu machen: Mit dem Eigentümer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Ablöse des Sanierungsausgleichsbetrages zu schließen.

In Hessen hat es sich bewährt, für einzelne Grundstücke mit Bescheiden und Widersprüchen zum Ende der Sanierung rechtzeitig vor Satzungsauflösung Einzelentlassungen mit Einzelbescheiden herauszugeben.

Ausgleichsbeträge mit Risikoabschlag

Um rechtzeitig Kenntnis über die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahme zu bekommen, ist es wichtig, rechtzeitig vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen frühzeitig zu ermitteln und mit Erhebung der Ausgleichsbeträge in Form freiwilliger Vereinbarungen rechtzeitig vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu beginnen. Die vereinbarten Abschläge auf den Endwert (Wartezeit, Risiko der zeitlichen Verzögerung durch Abzinsung, Diskontierung) wirken insofern sanierungsbeschleunigend, als dass geplante Maßnahmen mit den eingenommenen Ausgleichsbeträgen zügig durchgeführt werden können und sich damit das Sanierungsziel schnell erreichen lässt. Die Höhe der Ausgleichsbeträge kann durchaus erheblich für das Sanierungsvermögen sein.

Diese Ausgleichsbetragseinnahmen sind wichtig, um in der Stadt-sanierung vor Ort handlungsfähig zu bleiben und um Kürzungen in der Städtebauförderung abzufedern. In der Regel gilt, je größer die Kommune desto höher der Bodenwert und desto höher die zu erhebenden Ausgleichsbeträge. Die öffentlich-rechtliche Ablösevereinbarung hat den Vorteil, dass damit die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers an der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung endgültig ist. Ein Vorauszahlungsbescheid hingegen hat den Charakter einer Abschlagszahlung und ist somit nicht endgültig. Bei Sanierungsgebietsaufhebung müsste die Kommune die Differenz vorfinanzieren. Nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge zum Abrechnungszeitpunkt werden zulasten der Kommune als Einnahme eingestellt.

In Hessen

Durch die oben genannten Vorteile einer frühzeitigen Beteiligung der Grundstückseigentümer an den allgemeinen Kosten wird auch in Hessen im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung von der freiwilligen Ablösevereinbarung Gebrauch gemacht.

Mecklenburg-Vorpommern

Die Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme erfolgt gemäß Nr. K der StBauFR MV. Endet für eine Kommune die Förderung nach A 2.3 (2) StBauFR MV, ist die Gesamtmaßnahme mit den Finanzhilfen des Bundes und des Landes zügig abzurechnen. Zu diesem Zeitpunkt wird jedoch die Ausgleichsbetragserhebung in vielen Fällen nicht abgeschlossen sein. Zur Erleichterung der zü-

gigen Abrechnung der Finanzhilfen wird die förderrechtliche Abrechnung von der tatsächlichen Ermittlung der noch zu erhebenden Ausgleichsbeträge getrennt. Für die förderrechtliche Abrechnung genügt es, nach K 3.1.1 Abs. 3 das noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbetragsaufkommen zu ermitteln und diesen Betrag – abzüglich eines pauschalen Risikoabschlages von bis zu 20 % – als sanierungsbedingte Einnahme in die Abrechnung einzustellen. Der so ermittelte und reduzierte Wert ist dann in das Tabellenwerk der Schlussabrechnung durch die Kommune aufzunehmen. Wird gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen, kann dies förderrechtlich nur anerkannt werden, wenn zuvor das zuständige Ministerium dem schriftlich zugestimmt hat.

Vergütung von Sanierungsträgern

Die Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte ist generell förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung dienen und angemessen sind.

In Hessen

Bis zum Jahr 2008 waren im Bundesland Hessen bis zur Schlussabrechnung die Kosten des Sanierungsträgers förderfähig. Die Förderfähigkeit endete in der Regel mit Kontenschließung. Der Einsatz des Sanierungsträgers war danach nur noch mit gesonderter Begründung förderfähig. Mit den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) vom 1. Juli 2008 wurde eine Rückstellung für Leistungen des Trägers im Rahmen der Erbringung der Schlussabrechnung ermöglicht. Mit Schlussabrechnung wird jetzt eine definierte Summe für Tätigkeiten des Sanierungsträgers nach Kontenschließung vorgesehen. Grundsätzlich soll die Schlussabrechnung in einer Qualität vorgelegt werden, die eine Tätigkeit des Trägers nach Kontenschließung überflüssig macht. Die Kosten des Sanierungsträgers sind im Bundesland Hessen grundsätzlich förderfähig. Es gibt keine Reglementierungen im Verhältnis zum Fördermittelumsatz. Dies ist aus Sicht der Sanierungsträger sinnvoll, denn gerade in nicht investiven Phasen gibt es einen gleichbleibenden, wenn nicht

sogar steigenden Beratungsaufwand, z. B. bei privaten Bauherren, die kleinere Maßnahmen umsetzen.

In Mecklenburg-Vorpommern

Mit dem Abrechnungstermin endet die Förderung des Sanierungsträgerhonorars. Mit Schlussabrechnung wird eine definierte Summe für Tätigkeiten des Sanierungsträgers nach Kontenschließung vorgesehen. Grundsätzlich soll auch hier die Schlussabrechnung in einer Qualität vorgelegt werden, die eine Tätigkeit des Trägers nach Kontenschließung überflüssig macht. Da jedoch nach dem Stichtag noch ein Aufwand für die Beantwortung evtl. Nachfragen vom LFI entstehen, kann in die Schlussabrechnung ein Posten auf der Basis von Stundensätzen für diese Leistungen aufgenommen werden.

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern sind die Kosten des Sanierungsträgers im Verhältnis zum Fördermittelumsatz in Höhe von 10 % reglementiert. Die Kosten der Schlussabrechnung nach Kontenschließung unterliegen nicht der pauschalen Förderobergrenze von 10 % für das Sanierungsträgerhonorar. Zum Ende einer Gesamtmaßnahme verhält sich aber die Beratungstätigkeit zu den umgesetzten Fördermitteln antizyklisch. Die Trägervergütung auf den Gesamtumsatz zum Ende einer Gesamtmaßnahme zu beziehen, entspricht nicht dem Dienstleistungsgedanken bei der Planung, Umsetzung und Abrechnung von Fördermitteln.

Offene Forderungen zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung

Offene Forderungen (z. B. Mietschulden) sind bei der Schlussabrechnung als Einnahmen zu berücksichtigen, soweit sie durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind. Offene Forderungen betreffen üblicherweise nur die letzten Einzelmaßnahmen.

In Hessen

Offene Forderungen können zum Problem werden, da Grundstücksbewirtschaftungsüberschüsse für aus Sanierungsmitteln erworbene Liegenschaften als Einnahme des Verfahrens zu erfassen sind. Das gilt auch für Einnahmen aus rentierlichen Teilen bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die während der Sanie-

rung nicht dem Sondervermögen zugeflossen sind. Bei einer nachträglichen Ermittlung der Einnahmen dürfen pauschal 30 % des jährlichen Mietsolls der bewirtschafteten Einheiten als Aufwendungen abgezogen werden.

In Mecklenburg-Vorpommern

Die später fälligen Einnahmen können auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Der Zinssatz beträgt 5 %. Der Zinszeitraum endet nach spätestens 10 Jahren.

Nicht erfüllte Zweckbindungsfristen

Die landeshaushaltsrechtlichen Vorschriften schreiben den allgemeinen Umgang mit Zweckbindungsfristen im Zuwendungsrecht vor.

In Hessen

Soweit die in der VV-LHO zu § 44 des Bundeslandes Hessen festgelegten Zweckbindungsfristen bei Grundstücken, Bauten, baulichen Anlagen, Freiflächen, Kinderspielplätzen etc. nicht eingehalten worden sind, sind die eingesetzten Fördermittel anteilig (pro nicht erfülltem Jahr) in Höhe von 4 % bei 25 Jahren Zweckbindung bzw. in Höhe von 6,66 % bei 15 Jahren Zweckbindung zulasten der Gemeinde in die Abrechnung einzustellen. Zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht erfüllte Zweckbindungsfristen werden von der Kommune erfasst, der WIBank überwacht und nach deren Ablauf kontrolliert. Sie sind daher im Abrechnungsformular der Schlussabrechnung gesondert aufzulisten. Um den kommunalen Haushalt finanziell zu entlasten, ist es sinnvoll, eine vertragliche Regelung mit dem Folgenutzer der Anlage bei nicht erfüllten Zweckbindungsfristen vorzunehmen. Eine solche Regelung kommt in Hessen eher selten zur Anwendung, zumal aufgrund der langen Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen viele Zweckbindungsfristen bereits erfüllt sind bzw. bei Vorlage der Abrechnung der jetzt anstehenden Abrechnungen erfüllt sein werden.

In Mecklenburg-Vorpommern

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, nach der Landeshaushaltsordnung (LHO) Mecklenburg-Vorpommern § 44 Nutzungsänderungen etc. dem Zuwendungsgeber mitzuteilen. In der Städtebauförderungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern sind keine Zweckbindungsfristen festgelegt.

Einbeziehung aller bisher noch nicht erfassten Einnahmen

Im Rahmen der Schlussabrechnung werden bislang noch nicht erfasste Einnahmen wie Ausgleichsbeträge, Mieteinnahmen von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Bewirtschaftung von Parkflächen berechnet und auf ihre Vollständigkeit in den Zwischenabrechnungen geprüft. Bis dahin bleibt das endgültige Ergebnis einer Schlussabrechnung offen. Durch die rechtzeitige Kenntnis dieser Einnahmepositionen wird es einer Kommune ermöglicht, noch vor Schlussabrechnung diese Einnahmen kostenwirksam in die Gesamtmaßnahme einzusetzen, um der Kommune einen Rückzahlungsbetrag zu ersparen.

Grundsätzlich gilt, bislang noch nicht berechnete Einnahmen rechtzeitig, vor dem Termin der Schlussabrechnung, der Kommune/ dem Zuwendungsempfänger zur Kenntnis zu reichen, damit vor Beendigung der Maßnahme diese Einnahmen kostenwirksam in der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Maßnahmen dürfte dieser Aspekt kaum ins Gewicht fallen.

Rückzahlung staatlicher Fördermittel als Ergebnis der Schlussabrechnung

Ergibt sich aus der Gesamtbilanz aller zu berücksichtigenden Ausgaben, Einnahmen und Vermögenswerte ein Einnahmeüberhang (positiver Wert), ist die Rückzahlung staatlicher Fördermittel die Folge.

In Hessen

Der Rückzahlungsbetrag errechnet sich aus der durchschnittlichen staatlichen Förderquote im gesamten Förderzeitraum, die als Faktor zugrunde gelegt wird. Die endgültige Höhe der staatlichen Förderung bzw. des eventuellen Rückzahlungsbetrages wird durch Prüfung der WIBank festgestellt. Nach der VV-StBauF 1990 kann auch in Hessen ein Rückzahlungsbetrag in ein 10-jähriges Annuitätendarlehen mit 6% Verzinsung umgewandelt werden. Bei den derzeitigen niedrigen Zinssätzen dürfte dies für die Kommunen aber uninteressant sein.

In Mecklenburg-Vorpommern

Die StBauFR MV regelt dazu unter K 3.3 (2) folgendes: „ (...) ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert die Bewilligungsstelle den Überschuss anteilig von der Gemeinde zurück (...). Der zurückzahlende Überschussanteil des Landes und ggf. des Bundes entspricht seinem Anteil an der Summe der bewilligten Städtebauförderungsmittel. (...) Eine Umwandlung des Rückzahlungsanspruches in ein Darlehen kommt auf Antrag der Gemeinde insbesondere dann in Betracht, wenn in der Schlussabrechnung Einnahmen, z. B. aus offenen Forderungen – noch nicht erhobene Ausgleichsbeträge – (...) Das Darlehen ist binnen 10 Jahren zu tilgen und regelmäßig mit 6 % zu verzinsen.“

Wertausgleich zulasten oder zugunsten der Kommune

Ein Wertausgleich zulasten oder zugunsten der Kommune entsteht zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung bei der Betrachtung der dem Sondervermögen zur Verfügung gestellten kommunalen Grundstücken.

In Hessen

Die Gemeinde erhält einen Wertausgleich zu ihren Gunsten für die der Gesamtmaßnahme unentgeltlich bereit gestellten Grundstücke. Maßgeblich ist die zum Bereitstellungszeitpunkt baurechtlich zulässige Nutzung; angesetzt werden darf maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung ohne Aussicht auf Sanierung oder Entwicklung. Für mit Fördermitteln erworbene privatwirt-

schaftlich nutzbare Gebäude, die von der Gemeinde übernommen werden, erfolgt ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde. Die Grundstücke werden ohne Gebäude als Einnahme mit dem Bodenwert (Endwert) auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme angesetzt. Gebäude auf solchen Grundstücken werden mit den geförderten Erwerbskosten angesetzt, so weit diese Gebäude noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Alternativ kann der Verkehrswert für Boden und Gebäude zum Abrechnungszeitpunkt angesetzt werden. Eine etwaige auf dem Grundstück lastende Restschuld, die die Kommune mit der Übertragung übernimmt, darf in Abzug gebracht werden. Falls sich innerhalb von fünf Jahren nach Bescheid der Schlussabrechnung der Wert gemeindeeigener Grundstücke und Gebäude aufgrund von Nutzungsänderungen gegenüber der Wertfeststellung in der Schlussabrechnung um mehr als 20 % verändert hat, ist das Ergebnis der Abrechnung bei den Einnahmen um diese Wertsteigerung zu berichtigen. Dem Land ist der nach der berichtigten Abrechnung zustehende Betrag zu erstatten.

Es empfiehlt sich, die Wertausgleiche zugunsten und zulasten der Kommune so rechtzeitig vor Einreichen der Schlussabrechnung zu ermitteln, dass eventuelle Forderungen an die Kommune noch mit Ausgaben der Maßnahme belegt werden können.

In Mecklenburg-Vorpommern

Alle D.4-Grundstücke (dem Treuhandvermögen zur Verfügung gestellten gemeindeeigenen Grundstücke), die sich zum Zeitpunkt des Förderungsabschlusses im Sondervermögen befinden, sind zu ihrem Verkehrswert zum Stichtag in der Summe anzusetzen. Die Werte sind ohne Ausgleichsbetrag anzusetzen. Der Ausgleichsbetrag ist gesondert im Schlussabrechnungsformular aufzuführen.

Die Gemeinde erhält einen Wertausgleich für die zum Zeitpunkt der Bereitstellung privatnutzbaren Grundstücke. Im Falle der Veräußerung dieser Grundstücke während der Durchführung der Gesamtmaßnahme wird der Wertausgleich auf den erzielten Veräußerungserlös begrenzt. Im Falle der Rücknahme in das städtische Liegenschaftsvermögen darf der Wertausgleich zugunsten der Kommune den Wertausgleich zulasten nicht überschreiten (Kapfungsgrenze).

Rechtsstreitkosten bzw. kassenwirksame Geldforderungen aus Rechtsverhältnissen und Rechtsstreitigkeiten

Offene Rechtsstreitigkeiten zum Zeitpunkt des Maßnahmeabschlusses bedeuten für die Kommune ein hohes Finanzierungsrisiko. Die Förderfähigkeit von Rechtsstreitkosten im laufenden Sanierungsverfahren ist länderspezifisch geregelt.

In Hessen

Grundsätzlich sind Rechtsstreitkosten nur in besonders begründeten Einzelfällen nach der RiLiSE förderfähig. Nicht förderfähig sind die Rechtsstreitkosten zwischen Zuwendungsempfänger und Zuwendungsgeber. Offene Rechtsstreitigkeiten zum Zeitpunkt des Maßnahmeabschlusses sind aufgrund des hohen kommunalen Finanzierungsrisikos grundsätzlich schlecht.

In Mecklenburg-Vorpommern

Sollte es sich um Rechtsstreitigkeiten mit Dritten handeln, ist rechtzeitig, vor Schlussabrechnung die förderrechtliche Anerkennung durch das LFI einzuholen. Rechtsstreitigkeiten zwischen Zuwendungsempfänger und Zuwendungsgeber dürften regelmäßig den Abschluss einer Gesamtmaßnahme zeitlich enorm verzögern. Auch hier gilt, rechtzeitig vor Kontenschließung/Abrechnung eine Probeschlussabrechnung anzufertigen und diese den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Bagatellregelungen aus den Zwischenabrechnungen

Bei den Zwischenabrechnungen kann es zu Bagatellregelungen kommen, die sich aus dem Zuwendungsrecht des Landes ergeben.

In Hessen

Korrekturen aus Zwischennachweisen oder Verwendungsnachweisen sind in der Schlussabrechnung zu berücksichtigen. Grundsätzlich werden alle förderfähigen Ausgaben in der Abrechnung anerkannt, seit ca. 2003 jedoch nur, soweit die Einzelmaßnahmen in einem Antrag benannt worden sind und im Zuwendungsbescheid nicht ausdrücklich von einer Förderung ausgenommen

wurden. Für die meisten jetzt zur Abrechnung anstehenden Altmaßnahmen gilt dies allerdings noch nicht.

Aus den Korrekturerfordernissen ergeben sich keine Zinsforderungen, wenn aus Sicht der Kommune etwas falsch dargestellt worden ist.

In Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Prüfung von Zwischenabrechnungen wird bei einem Betrag unter 500,00 EUR von der Erhebung eines Vorteilsausgleiches abgesehen. Grundlage dafür ist der Rechtsgedanke von Nr. 8.7. VV zu § 44 LHO.

Lange Laufzeiten

Lange Laufzeiten von Gesamtmaßnahmen bewirken Erschwernisse bei der Abrechnung und für die Beweislast der Gemeinden, da auch gerade die Informationsverluste nach Bearbeiterwechseln entstehen können.

Es besteht häufig Unkenntnis, wie lange die sanierungsrelevanten Unterlagen einschließlich Bücher und Belege, die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme stehen, aufzubewahren sind. Ein Grund liegt häufig in unterschiedlichen Aufbewahrungspflichten, z. B. im Vergleich zu den Gemeindegeldverordnungen.

In Hessen

Mit Einführung der Förderrichtlinie ab 1. Juli 2008 im Bundesland Hessen entfallen die Erschwernisse der nicht zeitnahen Zwischenabrechnung. Ab diesem Zeitraum wurde festgelegt, dass mit Abgabe des jährlichen Mittelantrages auch die jährliche Zwischenabrechnung vorzulegen ist. Eine zeitnahe Fortschreibung der Gesamtdarstellung der Maßnahme erfolgt damit und die Schlussabrechnung wird lediglich um das letzte Maßnahme-/Abwicklungsjahr ergänzt. Lange Laufzeiten beinhalten auch immer die Gefahr, dass sich zu viele Entscheidungen bis zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung aufgestaut haben und damit eine zügige Abrechnung erheblich erschweren.

Nach RiLiSE und Abrechnungsleitfaden sind alle im Zusammenhang mit der Förderung der Gesamtmaßnahme stehenden Unterlagen einschließlich der Bücher und Belege nach der abschließenden Prüfung der Abrechnung durch die bewilligende Stelle mindestens fünf Jahre aufzubewahren, soweit sich aus der Gemeindekassenverordnung keine längeren Fristen ergeben. Die Frist beginnt mit der Bekanntmachung des Abrechnungserlasses. Bei angekündigten oder begonnenen Prüfungen des Rechnungshofes besteht die Aufbewahrungspflicht über die fünf Jahre hinaus bis zum förmlichen Abschluss der Prüfung.

In Mecklenburg-Vorpommern

Mit der endgültigen Entscheidung hat das LFI mitzuteilen, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind (vgl. K 4.1 (3) StBauFR MV).

4 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Aus den dargestellten grundsätzlichen Erfordernissen und den Beispielen aus zwei Bundesländern ergeben sich aus dieser aktuellen Kenntnislage folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen:

- Zwischenabrechnungen müssen aktuell geprüft vorliegen, Zeitraum muss möglichst aktuell sein

Von großer Bedeutung für die Schlussabrechnung sind zunächst generell aktuelle bis zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung vorliegende geprüfte Zwischenabrechnungen der Gesamtmaßnahme. Wenn Einzelprobleme bei der Anerkennung der Förderfähigkeit nicht geklärt wurden und Zwischenabrechnungen dadurch mit vielen Vorläufigkeitsvermerken versehen sind, kann sich der Zeitraum für die Vorlage einer prüffähigen Schlussabrechnung erheblich verlängern.

- Die Kommune muss Kenntnis über alle Einnahmen haben

In der Praxis zeigt sich zunehmend, dass nicht die Kommunen eine Beendigung der Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahmen signalisieren, sondern dass ihnen seitens der Länder ein Abrechnungstermin angekündigt wird. Hinsichtlich der Abstimmung der Fristen zur Vorlage der Schlussabrechnung sollte berücksichtigt werden, dass einige Gemeinden sich noch im Prozess der Ausgleichsbeitragsermittlung/ -erhebung oder der Grundstücksveräußerungen sowie laufender Ausgaben befinden, wodurch ein nicht zu unterschätzendes Erschwernis bei der Ermittlung der Einnahmen- und Ausgabenseite zum vorgesehenen Abrechnungszeitpunkt und bei der durchzuführenden Abzinsung eintreten kann. Ein rechtzeitiger Dialog zwischen Gemeinde und Zuwendungsgeber kann das entstehende Risiko mindern.

- **Ausgleichsbetragshebung sollte abgeschlossen sein (über freiwillige Vereinbarungen)**

Der für Kommune und Grundstückseigentümer vorteilhafte Weg der freiwilligen Vereinbarungen über die zu erhebenden Ausgleichsbeträge setzt eine rechtzeitige Vorarbeit der Kommune voraus. Hierzu gehört eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit genauso wie eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Ausgleichsbetragspflichtigen. Der Kommune stehen die Einnahmen frühzeitig für weitere Sanierungen zur Verfügung. Die freiwillige Vereinbarung bietet der Kommune ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da es keine Widerspruchsmöglichkeit für den Grundstückseigentümer gibt. Durch das zeitnahe Handeln und der daraus resultierenden höheren Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern verringert sich der Verwaltungsaufwand.

- **Der Beauftragte sollte eine Probeschlussabrechnung gemacht haben**

Da in der Praxis eine „Punktlandung“ bei der Höhe der einzunehmenden Ausgleichsbeträge eher unwahrscheinlich ist, ist es ratsam eine Art Testergebnis der Schlussabrechnung für eine Kommune zu berechnen. Ein weiterer Grund für eine Probeabrechnung sind die zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung neu zu berechnenden sonstigen Einnahmen, wie z. B. Mieteinnahmen von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Die Kommune erlangt so Kenntnis zur Gesamtfinanzierung und kann evtl. mit bislang nicht dargestellten Einnahmen weitere Sanierungsmaßnahmen durchführen. Gegenüber der Bewilligungsstelle muss das Ergebnis nicht kommuniziert werden.

- **Rechtsstreitigkeiten müssen geklärt sein, bevor mit der Schlussabrechnung begonnen wird**

Rechtsstreitigkeiten zwischen der Gemeinde und dem Zuwendungsgeber / bewilligender Stelle sollten beendet sein und gelten als Voraussetzung für eine rechtswirksame Schlussabrechnung.

Rechtsstreitigkeiten zwischen Gemeinde und Dritten sind rechtzeitig mit dem Zuwendungsgeber zu kommunizieren. Die Höhe der

strittigen Kostennoten kann bei Übernahme für die Kommune erheblich sein.

➤ **Sicherung der Sanierungsziele nach Satzungsaufhebung**

Ein niedriger Erreichungsgrad der Sanierung birgt die Gefahr in sich, dass finanzschwächere Kommunen die verbleibenden Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen aus eigener Kraft nicht realisieren können, was unter Umständen zur Manifestierung einzelner städtebaulicher Missstände führen kann und somit eine Verfehlung des städtebaulichen Ziels verursacht. Aus eigener Kraft ist es den meisten Kommunen nicht möglich, die angefangene Stadtsanierung finanziell weiter zu führen.

Die Kommune muss rechtzeitig dem Zuwendungsgeber ein schlüssiges Steuerungskonzept zur Verstetigung/ Sicherung der festgelegten Sanierungsziele vorlegen.

➤ **Wirkungsvolle Vernetzung und Kommunikation der Akteure**

Da im Zuge einer Schlussabrechnung insbesondere den am Verfahren beteiligten Personen auf Gemeindeseite, bei der fördernden Stelle und beim Sanierungsträger eine wichtige Bedeutung zukommt, ist eine zügige und zeitnahe Schlussabrechnung sinnvoll. Einige Länderministerien haben vor dem Hintergrund der effektiven Herangehensweise aller Akteure bei der Erarbeitung von Schlussabrechnungen das Verfahren vereinfacht und systematisiert und Leitfäden zur Schlussabrechnung veröffentlicht bzw. erarbeiten diese derzeit. Das Vorhandensein dieser Richtlinien ist von elementarer Bedeutung für die Kommunikation auf Länderebene.

Die Vernetzung und Kommunikation der handelnden Akteure spielt eine wichtige Rolle. Auch hier ist die Qualität des Erfahrungsaustausches zwischen Zuwendungsempfänger und -geber von entscheidender Bedeutung sowohl auf Länderebene als auch auf Bundesebene.

5 Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, letzte Änderung vom 22. Juli 2011

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landentwicklung (2008): Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE , 1.07.2008, http://www.stadtumbau-hessen.de/?page=nav_main_2_2

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landentwicklung (2010): Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Hessen, 21.04.2010, („Abrechnungsleitfaden“)

Köhler, Horst (1999): Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis, 2. überarbeitete Auflage

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2004): Städtebauförderungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern vom 25. Mai 2004 http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2009): Tagungsdokumentation zur Schlussabrechnung von Sanierungs- und Förderungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, 19.11.2009 („Abrechnungsleitfaden“)

Expertengespräche

- zuständigen Referat des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern
- Hessen Agentur und NH ProjektStadt als Sanierungsbeauftragte
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
- Sozialministerium Niedersachsen

Downloads von Leitfäden in verschiedenen Ländern

Hessen unter <http://www.wibank.de/de/Foerderprogramme/BauenUndWohnen/SB-Nachh-Stadtentwicklung.html>

Brandenburg unter http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/A3_Leitfaden_zur_Schlussabrechnung_von_GM__2_.pdf

Kontakt zum Verfasser:

Bundestransferstelle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
c/o EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Bertha-von-Suttner-Str. 5, 19061 Schwerin
Tel.: +49 (0)385 3031-770
E-Mail: info@egs-mv.de