

Ministerium für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern

## **Leitfaden für die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern**

### **Vorbemerkung**

Die vorliegende Handreichung richtet sich an die Zuwendungsempfänger von Städtebaufördermitteln in Mecklenburg-Vorpommern (M-V) sowie deren treuhänderische Sanierungsträger und soll als Hilfestellung bei der Erarbeitung der Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen dienen.

Sie beschreibt die Grundsätze der Erstellung der Schlussabrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und gibt Hinweise zur Erarbeitung der Unterlagen. Grundlage sind die Städtebauförderrichtlinien Mecklenburg-Vorpommern (StBauFR).

Das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI) ist zuständig für die förderrechtliche Prüfung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen.

Fragen im Zusammenhang mit einer Schlussabrechnung (SAR) sind somit an das LFI als zuständige Stelle zu richten. In besonderen Ausnahmefällen bezieht es das Ministerium mit ein.

## **1. Grundsätzliches**

### **1.1 Abrechnungsgegenstand**

Abrechnungsgegenstand sind die als Gesamtmaßnahme räumlich begrenzten städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 164b bzw. §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuches (BauGB), die Stadtumbaumaßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171d BauGB, die Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne des § 171e BauGB sowie die sonstigen Fördergebietsmaßnahmen, so wie sie in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden sind.

Mit dem Ankündigungsschreiben für die letzten Programmmittel soll die Gemeinde aufgefordert werden, die Gesamtmaßnahme abzurechnen. (Hiermit wird nicht das Ende des Zuwendungszeitraumes bestimmt.)

Anerkannte Einnahmen und Ausgaben aus vorangegangenen Zwischenabrechnungen (ZWA) gehen in die SAR ein.

Die Schlussabrechnung einer Gesamtmaßnahme erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn für alle Einzelmaßnahmen die förderrechtliche Prüfung durch das LFI abgeschlossen ist. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die nach Abrechnungstichtag vom LFI nicht anerkannten Ausgaben als rechnerischer Posten zu Lasten der Gemeinde (als erwartete Einnahme) in die SAR einzubeziehen.

Auf die Erstellung der dem Abrechnungstichtag vorangehenden ZWA kann verzichtet werden.

## 1.2 Ende des Zuwendungszeitraumes

Gemäß A 2.3 Abs. 2 Satz 1 StBauFR endet der Zuwendungszeitraum

- mit Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 bzw. der Entwicklungssatzung gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB,
- spätestens jedoch zum 31. Dezember des auf die Auszahlung der letzten Kassemittelrate folgenden übernächsten Jahres,
- soweit vom Ministerium nichts anderes bestimmt wird.

Nach diesem Zeitpunkt werden gemäß Satz 2 nur noch abwicklungsbedingte Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt.

Hinweis: Anstrich 2 und 3 können grundsätzlich nicht nach dem Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung gelten.

Förderpraxis in M-V ist, dass das Ministerium im Benehmen mit den Zuwendungsempfängern/Sanierungsträgern den Termin für das Ende des Zuwendungszeitraumes und damit für die SAR festlegt.

Das LFI prüft vorrangig die ZWA, bei denen zeitnah der Termin der SAR festgelegt wurde bzw. feststeht. Die förderrechtliche Prüfung der Einzelmaßnahmen wird bei den schlussabzurechnenden Gesamtmaßnahmen ebenfalls vorgezogen. Die abschließenden Bescheide für Einzelmaßnahmen sollten zum Zeitpunkt der SAR vollständig vorliegen.

## 1.3 Form der Schlussabrechnung

Die SAR dient als Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne der Landeshaushaltsordnung. Sie besteht aus dem Abschlussbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis:

- **Abschlussbericht**  
Im Abschlussbericht soll dargestellt werden, was mit der Förderung realisiert wurde. Es sind die im Rahmenplan oder im Integrierten Stadtentwicklungskonzept festgelegten städtebaulichen Ziele zu benennen und die Zielerreichung ist zu beschreiben. Soweit die inhaltlichen Anforderungen erfüllt sind, können auch Broschüren, die anlässlich von Stadtjubiläen erstellt wurden oder andere Vorlagen als Abschlussbericht vorgelegt werden. Diese sind dem LFI dreifach vorzulegen. Zwei Ausfertigungen hat das LFI dem Ministerium zu übersenden.
- **Zahlenmäßiger Nachweis**  
Der zahlenmäßige Nachweis erfolgt mit den Anlagen 16.1 bis 16.15 StBauFR. Nach dem Gliederungsschema sind die für die Gesamtmaßnahme entstandenen Einnahmen (Anlage 16.1/16.2 StBauFR) und Ausgaben (Anlage 16.1/16.3 StBauFR) nach Kostenarten, wie in der ZWA, darzustellen. Bei der SAR sind die Vermögenswerte als Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde als Ein-

nahme und der Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde als Ausgabe mit einzubeziehen.

Erwartete Einnahmen und Ausgaben sind zu erfassen (siehe Tz. 2.3.1 und 2.3.2).

Die SAR ist vom Zuwendungsempfänger in Papierform und elektronisch, per USB-Stick oder CD-ROM oder über das Datentransfersystem MoveIT, mit dem entsprechenden Prüfvermerk des zuständigen Rechnungsprüfungsamtes (Anlage 16.1 StBauFR) und der Übereinstimmungserklärung Anlage Z 3 dieses Leitfadens beim LFI einzureichen.

#### **1.4 Termin der Vorlage der Schlussabrechnung**

Nach Ende des Zuwendungszeitraumes (A 2.3 Abs. 2 Satz 1 StBauFR) ist die SAR gemäß K 2 Abs. 1 Satz 2 StBauFR innerhalb von zwölf Monaten dem LFI vorzulegen. Eine Fristverlängerung kann das LFI auf Antrag des Zuwendungsempfängers gemäß K 2 Abs. 1 Satz 3 StBauFR bei Vorlage wichtiger Gründe gewähren.

#### **1.5 Schließung des Kontos des städtebaulichen Sondervermögens bzw. des Treuhandkontos**

Eine generelle Regelung zur Schließung des Kontos des städtebaulichen Sondervermögens (SSV) bzw. des Treuhandkontos (THK) wird seitens des Ministeriums nicht vorgegeben. Die Schließung kann mit dem Zeitpunkt der Vorlage der SAR beim LFI oder nach Erhalt des endgültigen Zuwendungsbescheides des LFI zur SAR erfolgen. Gewährleistet sein muss immer, dass die für die SAR-Prüfung notwendigen Angaben dem LFI so aufbereitet zur Verfügung gestellt werden, dass für das LFI kein zusätzlicher Aufwand entsteht.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Zusammenführung und Erweiterung von Sanierungsgebieten**

Bei der Zusammenführung oder Erweiterung von Sanierungsgebieten erfolgt die Schlussabrechnung erst, wenn für das gesamte Gebiet die Förderung beendet ist, weil es sich um eine städtebauliche Gesamtmaßnahme handelt.

### **2.2 Teilentlassungen von Gebieten gemäß § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB (nur in Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)**

- Die Sanierungs- oder Entwicklungssatzung ist aufzuheben, wenn eine der in § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.
- Mit Aufhebung einer Sanierungssatzung im Teilgebiet entsteht, sofern die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, der Anspruch auf Zahlung der Ausgleichsbeträge (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB), der mit Bescheid der Gemeinde erhoben wird. Die Ausgleichsbeträge sind im SSV auf dem Treuhandkonto zu vereinnahmen und für die weitere Finanzierung im verbleibenden Sanierungsgebiet zu verwenden.

Werden Ausgleichsbeträge zunächst im kommunalen Haushalt vereinnahmt, so sind sie bis zum Ablauf desjenigen Quartals, in dem sie vereinnahmt worden sind, dem Treuhandkonto zur Verfügung zu stellen; insoweit können einzelne Einzahlungen gesammelt werden.

Die eindeutige Zuordnung der Mittel zu den Grundstücken ist dabei jeweils zu gewährleisten.

- Nicht veräußerte privat nutzbare Grundstücke im Eigentum der Gemeinde (D 4 - Objekte) im teilentlassenen Gebiet sind zum Stichtag der Teilaufhebung aus dem SSV bzw. THK an die Stadt zurückzuführen und der Verkehrswert (wenn er aktuell vorliegt, sonst der fortgeschriebene Wert aus der Doppik) ist dem Treuhandvermögen zeitnah zu erstatten. Es findet ausschließlich dieses Verfahren statt.

## 2.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht - Anlage 16 StBauFR

Die nach SAR anfallenden Einnahmen und förderfähigen Ausgaben, für die bereits vor SAR vertragliche Verpflichtungen eingegangen wurden, sind zu berücksichtigen, soweit sie durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind.

Diese sind in der Anlage 16.1 StBauFR in der Spalte „Erwartete Einnahmen/Ausgaben“ zu erfassen.

### 2.3.1 Einnahme nach Einnahmearten - Erwartete Einnahmen

Die noch zu erwartenden Einnahmen können gemäß K 3.1.1 Abs. 2 Satz 2 StBauFR auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Der Zinssatz beträgt grundsätzlich fünf Prozent. Der Zinszeitraum endet mit Fälligkeit der Einnahme, spätestens aber nach zehn Jahren.

#### 2.3.1.1 Ausgleichsbeträge- Regelung unter K 3.1.1 Abs. 3 StBauFR (nur in Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren)

- Die noch zu erhebenden Ausgleichsbeträge sind anhand des durchschnittlichen Ausgleichsbetrages und der Grundstücksflächen, für die eine Erhebung noch aussteht, einzuschätzen. K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR ist hier nicht anzuwenden, da Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB erhoben werden. Der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist abzüglich eines pauschalen Risikoabschlags in Höhe von 20 % für noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge als zu erwartende Einnahme in der SAR anzusetzen.  
Wird gemäß § 155 Abs. 3 oder 4 BauGB kein Ausgleichsbetrag erhoben, kann dies förderrechtlich nur anerkannt werden, wenn das Ministerium dem vorher gemäß K 3.1.1 Abs. 2 Satz 5 StBauFR schriftlich zugestimmt hat.
- Bei Grundstücken, für die ein Erbbaurecht vergeben wurde, muss der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag bezahlen. Ist Grundstückseigentümer die Gemeinde, ist die Bodenwertsteigerung beim Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde im Rahmen der SAR der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als Einnahme zu berücksichtigen.
- Bei Veräußerungen von D 4 - Grundstücken zum Neuordnungswert ist bei der Abrechnung der Gesamtmaßnahme von der Gemeinde eine Prüfung hinsichtlich des noch zu erhebenden Restanteils des Ausgleichsbetrags von der Gemeinde durchzuführen.
- Sofern ein Grundstück für **1 Euro** veräußert wurde ist davon auszugehen,

dass der Verkauf zum Anfangswert erfolgte und hier noch der Ausgleichsbetrag zu erheben ist.

- Bei veräußerten Grundstücken sind der Ausgleichsbetrag und der Veräußerungswert **ohne** Ausgleichsbetrag voneinander getrennt den jeweiligen Einnahmearten in der SAR zuzuordnen.

### **Ergänzende Erläuterungen zu Erschließungsbeiträgen**

- Wurde ein einfaches Verfahren in ein umfassendes Verfahren überführt, sind bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des umfassenden Verfahrens Erschließungsbeiträge zu erheben.
- Wurde ein einfaches Verfahren in ein umfassendes Verfahren überführt, sind die Anfangswerte nach § 154 BauGB spätestens zum Stichtag der Beschlussfassung festzusetzen; dadurch sind die Wertsteigerungen von davor durchgeführten baulichen Maßnahmen im Anfangswert mit enthalten. Werden die Erschließungsmaßnahmen vorher fertiggestellt, sind dafür Erschließungsbeiträge zu erheben.
- Fördermittel, die zur Vorfinanzierung von Erschließungsbeiträgen eingesetzt wurden, sind dem Treuhandvermögen fristgerecht wieder zuzuführen; andernfalls ist zu prüfen, ob diese als offene Forderungen zu betrachten sind und ob die Voraussetzungen für die Erhebung eines Vorteilsausgleichs vorliegen.

#### **2.3.1.2 Einnahmen der Gemeinde aufgrund Landesrechts**

Stellplatzablösegebühren (siehe auch Anlage 16.1, Nummer 1.2 StBauFR) sind dem SSV bzw. THK zeitnah, spätestens zum Abrechnungstichtag, zuzuführen. Ist das nicht der Fall, ist K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR anzuwenden.

(In Anlage 16.12 StBauFR hat der Zuwendungsempfänger eine entsprechende Erklärung abzugeben.)

#### **2.3.1.3 Erträge/Überschüsse aus D 4 - Bewirtschaftung (nur in Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)**

- Die Einnahmen (Pachteinnahmen usw.) sind bis zum Schlussabrechnungstermin dem SSV bzw. THK zur Verfügung zu stellen.
- Mietschulden aus der D 4 - Bewirtschaftung werden mit mindestens 50 % des Wertes als noch zu erwartende Einnahmen berücksichtigt.

#### **2.3.1.4 Erlöse aus der Veräußerung von D 4 - Grundstücken (nur in Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)**

**Beträge, die als Eigenanteil nach D 4.1 Abs. 1 Satz 3 StBauFR eingesetzt werden**

- D 4 - Erlöse, die nach J 4 Satz 3 StBauFR endgültig in eine andere Gesamtmaßnahme übertragen werden, sind in der aufnehmenden Maßnahme mit dem Einbringungswert und dem Veräußerungswert zu buchen. In der Ursprungsmaßnahme sind diese Werte nicht zu buchen.
- Unterwertveräußerungen nach D 5.5 Abs. 2 StBauFR werden förderrechtlich anerkannt, wenn die Gemeinde entsprechende Nachweise geführt hat, dass sie sich bemüht hat, den Verkehrswert zu erzielen und hierzu eine schriftliche Zustimmung der Kommunalaufsicht vorlegt.
- Eine Plausibilitätsprüfung der Verkehrswerte nach D 7 StBauFR im Rahmen

der Abrechnung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Bei Auffälligkeiten hat das LFI diesen jedoch nachzugehen. Erforderliche Zuarbeiten sind durch die Zuwendungsempfänger zu leisten.

- Ausstehende Kaufpreiszahlungen, z.B. durch Tilgungsvereinbarungen, sind als erwartete Einnahmen unter Maßgabe von K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR anzusetzen.
- In das D 4 - Vermögen eingebrachte Grundstücke, die dann wieder entnommen wurden, z.B. für Gemeinbedarf, werden weder zu Gunsten noch zu Lasten der Gemeinde im Rahmen des Wertausgleiches aufgeführt.
- Einsatz von Grundstückserlösen als Eigenanteil
  - a) Buchung:
    - Grundstückserlöse sind in der Einnahmearart „Grundstückserlöse“ (Anlage 16.1, Nummer 1.4 StBauFR) vollständig zu buchen. Unter Nummer 1.4 sind die als Eigenanteil angerechneten Grundstückserlöse (max. Einbringungswerte) als Umbuchung (Ausgabe) darzustellen.
    - In Anlage 16.1 StBauFR sind unter Nummer 4 die tatsächlichen Eigenanteile als Komplementärmittel der Finanzhilfen darzustellen sowie die Eigenanteile aus Grundstückserlösen, so dass sich in der Summe der Positionen unter Nummer 4 die insgesamt eingebrachten Eigenanteile ergeben.
    - Die Übereinstimmung der Angaben unter Nummer 1.4 und 4 mit den Angaben in Anlage 16.9 StBauFR, Spalte 11, ist zu gewährleisten.
  - b) Wertausgleich:
    - Grundstückserlöse (Einbringungswerte), die als kommunaler Eigenanteil eingesetzt werden, sind im Wertausgleich nicht mehr zu berücksichtigen.
    - Wird ein Grundstückserlös nur anteilig als Eigenanteil verwendet, so geht der verbleibende Teil des Einbringungswertes, bzw. in den Fällen, wo der Veräußerungserlös kleiner als der Einbringungswert ist, der verbleibende Teil des Veräußerungserlöses (Kappung), in den Wertausgleich ein.
    - Werden Grundstückserlöse in eine andere Gesamtmaßnahme mit D 4 - Vermögen transferiert, erfolgt der Wertausgleich bei der aufnehmenden Gesamtmaßnahme.
    - Werden Grundstückserlöse in eine andere Gesamtmaßnahme transferiert und dort als Eigenanteil verwendet, erfolgt für den Eigenanteil kein Wertausgleich.
    - Werden Grundstückserlöse in eine andere Gesamtmaßnahme ohne D 4 - Vermögen (Wohnumfeld, Stadtumbau - Ost) transferiert, erfolgt in der aufnehmenden Maßnahme kein Wertausgleich.
    - Werden die Grundstückserlöse nur anteilig umgeschichtet, erfolgt der Wertausgleich für den anteilig verbleibenden Einbringungswert bzw. geringeren Veräußerungswert in der abgebenden Gesamtmaßnahme.

### **2.3.1.5 Zwischenfinanzierung**

#### **Leistungen anderer Finanzierungsträger zur endgültigen Ersetzung**

- Es wird davon ausgegangen, dass diese Leistungen bis zum Abrechnungstermin erbracht sind. Sollte dies nicht der Fall sein, sind die Leistungen als erwartete Einnahmen gemäß K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR anzusetzen.
- Ausstehende Zahlungen der Gemeinde in das SSV bzw. THK haben bis zum

Stichtag der SAR zu erfolgen.

### **Mehrere städtebauliche Sondervermögen einer Gemeinde**

- Wurden aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten in einer Gesamtmaßnahme Mittel einer anderen Gesamtmaßnahme gemäß J 4 StBauFR für die Zwischenfinanzierung verwendet, sind die Mittel spätestens bis zum Zeitpunkt ihrer Abrechnung zurückzuübertragen.

### **2.3.1.6 Zinserträge**

#### **2.3.1.6.1 Rückflüsse aus Darlehen (Zins und Tilgung)**

- Rückflüsse (Tilgung und Zinsen) sind nach K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR zu behandeln.
- Wenn Darlehensausfälle während der Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht als Zuschuss anerkannt wurden (Voraussetzung für eine Anerkennung ist, dass die Gemeinde den Darlehensausfall nach § 22 GemHVO-Doppik als unbefristete Niederschlagung oder Erlass beschlossen und glaubhaft dargelegt hat, dass kein Verschulden der Gemeinde vorliegt), sind diese bei der SAR als noch zu erwartende Einnahme anzusetzen. Hier trägt die Gemeinde das Risiko und muss für eventuell nicht eintreibbare Darlehensausfälle nach der SAR selbst aufkommen.
- Darlehenslasten, die auf D 4 - Grundstücken liegen, gehen bei Rückübertragung auf die Gemeinde über.

#### **2.3.1.6.2 Festgeld und Guthaben**

Festgelder und Guthaben sind bis zum Stichtag der SAR vollständig in das SSV bzw. THK einzustellen. Wenn nicht, ist K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR zu beachten.

#### **2.3.1.6.3 Sonstige (z. B. Erbbauzinsen)**

Erbbauzinsen sind bis zum Stichtag der SAR in das SSV bzw. THK einzubringen.

#### **2.3.1.7 Zuweisungen anderer Stellen**

Es wird davon ausgegangen, dass diese Leistungen bis zum Abrechnungstermin erbracht sind. Sollte dies nicht der Fall sein, sind die Leistungen als erwartete Einnahmen anzusetzen. K 3.1.1 Absatz 2 Satz 3 StBauFR ist hier nicht anzuwenden.

#### **2.3.1.8 Überschüsse aus Umlegungen**

Es wird davon ausgegangen, dass diese Gelder bis zum Abrechnungstermin in das SSV bzw. THK eingestellt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist nach K 3.1.1 Abs. 2 StBauFR zu verfahren.

#### **2.3.1.9 sonstige Einnahmen/Vorteilsausgleich (Anlage 16.1 StBauFR, Nummer 1.16)**

Vorteilsausgleich ist in voller Höhe im SSV bzw. THK als Einnahme zu buchen.

Bei nicht gezahltem Vorteilsausgleich während der Durchführung der Gesamtmaßnahme gilt Folgendes (siehe 28. Sanierungsträgerbesprechung, TOP 8c):

- Sofern die Festsetzung der Zahlung eines Vorteilsausgleichs in das Treuhandvermögen vom LFI verspätet erfolgt („verjährt“ ist), besteht während der Durchführung der Gesamtmaßnahme zwar keine Pflicht, jedoch bereits die Möglichkeit, diesen Vorteilsausgleich an das städtebauliche SSV bzw. THK zu leisten.
- Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, so wird bei der SAR der Gesamtmaßnahme wie folgt verfahren:  
Bei einem Ergebnis Ausgaben < Einnahmen wird die sich aus der Vergleichsrechnung ergebende Rückzahlung um den Betrag des Vorteilsausgleichs erhöht.  
Bei einem Ergebnis Ausgaben > Einnahmen wird der Betrag des Vorteilsausgleichs zurückgefordert.

### **2.3.1.10 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde (Anlage 16.10 StBauFR)**

Unter K 3.1.2 StBauFR ist das Prozedere zur Bestimmung des Wertausgleichs zu Lasten der Gemeinde eindeutig vorgeschrieben. Alle D4 - Grundstücke, die sich zum Zeitpunkt der SAR im SSV bzw. THK befinden und in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen oder zurückgenommen werden, sind zu ihrem Verkehrswert zum Stichtag anzusetzen. Ist ein aktueller Verkehrswert (Gutachten max. zwei Jahre alt) nicht vorhanden, kann bei bebauten Grundstücken der fortgeschriebene Wert aus der Doppik angegeben werden. Bei unbebauten und in Erbpacht befindlichen Grundstücken ist der aktuelle Bodenwert anzusetzen. Die Grundstücke sind in Anlage 16.11 StBauFR mit zu erfassen.

Für erworbene Grundstücke ist kein Einbringungswert anzugeben.

Kappungsgrenzen sind zu beachten.

(Siehe auch Tz. 2.3.2.5)

### **2.3.1.11 Versicherung des Zuwendungsempfängers**

Gemäß Anlage 16.12 StBauFR ist durch den Zuwendungsempfänger zu versichern, dass alle Einnahmen aus Grundstückserlösen, Ausgleichsbeträgen, Erschließungsbeiträgen, Stellplatzablösebeträgen usw. dem SSV bzw. THK vollständig zugeführt wurden.

## **2.3.2 Ausgaben nach Kostenarten – Erwartete Ausgaben**

### **2.3.2.1 Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen**

Verbindlichkeiten, die aus vertraglichen Verpflichtungen resultieren, z. B. Sicherheits-einbehalte, die in vorangegangenen ZWA noch nicht erfasst sind, sind als erwartete Ausgaben darzustellen.

### **2.3.2.2 Erwerb von Grundstücken**

Ist der Kaufpreis zum Abrechnungstermin noch nicht vollständig beglichen, sind die ausstehenden Zahlungen unter zu erwartende Ausgaben zu verbuchen.

### 2.3.2.3 Zwischenfinanzierung

#### Maßnahmen anderer Finanzierungsträger

- Es wird davon ausgegangen, dass hier alle Zahlungen abgeschlossen sind.

#### Mehrere städtebauliche Sondervermögen einer Gemeinde

- Wurden aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten in einer Gesamtmaßnahme Mittel einer anderen Gesamtmaßnahme gemäß J 4 StBauFR für die Zwischenfinanzierung verwendet, sind die Mittel spätestens bis zum Zeitpunkt ihrer Abrechnung zurückzuübertragen.

### 2.3.2.4 Öffentlichkeitsarbeit

Die förderrechtliche Prüfung der Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt mit den jeweiligen Zwischenabrechnungen.

Mit der SAR wird die endgültige Einhaltung der vom Ministerium festgelegten Förderobergrenzen geprüft.

### 2.3.2.5 Vergütung von Sanierungs- und Entwicklungsträgern

- Mit dem Abrechnungstermin endet die Förderung des Sanierungsträgerhonorars. Die förderrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Erlasses Nr. 1/2009 des Ministeriums.
- Die Abrechnung von sonstigen Beauftragten (Sanierungshelfern) erfolgt nur auf Grundlage der dem Sanierungsträger übertragenen Aufgaben. Dazu zählen nicht die Arbeiten zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Die Ausgaben für die Sanierungshelfer zählen zu den Ausgaben der Sanierungsträger gemäß Erlass Nr. 1/2009 des Ministeriums.
- Erweist sich bei der SAR, dass die 10 %-Grenze nicht eingehalten wird, geht das überschießende Honorar als Rechnungsposten zu Lasten der Gemeinde (als erwartete Einnahme) in die SAR ein.
- Gemäß Anlage 16.14 StBauFR ist der nach dem Stichtag der SAR anfallende Trägeneraufwand detailliert zu kalkulieren und als erwartete Ausgabe in der SAR zu erfassen. Die Kalkulation ist im Rahmen nachfolgender Fragenkataloge durch zwischenzeitlich gestellte Rechnungen zu präzisieren. Die Trägervergütung nach SAR unterliegt nicht der 10 %-Begrenzung. Es erfolgt eine Plausibilitätsprüfung.

### 2.3.2.6 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

Die StBauFR gibt grundsätzliche Aussagen hierzu unter K 3.2.2. Die Ermittlung des Wertausgleichs zu Gunsten der Gemeinde in der SAR soll über die Anlage 16.11 StBauFR erfolgen, in der die bereits in den Anlagen 1.5, 16.9 und 16.10 StBauFR enthaltenen Werte übernommen werden (Übereinstimmung muss gegeben sein). In der Gegenüberstellung von Einbringungswert und Veräußerungswert für jedes Grundstück im D 4 - Vermögen wird der anrechenbare Teil (eventuell gekappter Teil) ermittelt.

Auf die Übereinstimmung von Anlage 1.5 StBauFR, Spalte 9, mit den Angaben in Anlage 16.11 StBauFR ist zu achten.

## 2.4 Ermittlung der endgültigen Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten

## Finanzhilfen – K 3.3 StBauFR

Die Gegenüberstellung der Einnahmen mit den zuwendungsfähigen Ausgaben unter Einbeziehung der Vermögenswerte in der SAR bildet die Grundlage für die endgültige Bestimmung über die als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben werden aus den Gesamtausgaben der Maßnahme abzüglich der nicht zuwendungsfähigen Ausgaben und der erzielten Einnahmen (ohne Finanzhilfen und entsprechende Komplementäranteile der Gemeinde) ermittelt.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben gehen in die Vergleichsrechnung ein und über den Prozentsatz aus den vorläufigen Zuwendungsbescheiden werden die jeweiligen Anteile von Bund, Land und Gemeinde ermittelt. Das Ergebnis wird mit den Auszahlungen verglichen. Ggf. erfolgt eine Rückforderung ausgezahlter Anteile von Bund und/oder Land.

Festlegungen zu bisher nicht gezahltem Vorteilsausgleich (siehe Tz. 2.3.1.9) werden dabei berücksichtigt.

- Die als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen werden zum Zuschuss erklärt, wenn die zuwendungsfähigen Ausgaben die sanierungsbedingten Einnahmen übersteigen. Eine Nachförderung findet nicht statt.

Wenn die sanierungsbedingten Einnahmen die zuwendungsfähigen Ausgaben übersteigen, wird der Überschuss anteilig von der Gemeinde zurückgefordert. Im Übrigen werden die ausgezahlten Finanzhilfen zum Zuschuss erklärt.

## 2.5 Abschluss der Prüfung

Nach Abschluss der Prüfung der SAR teilt das LFI der Gemeinde durch Bescheid die endgültige Entscheidung mit. Nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des endgültigen Zuwendungsbescheides gibt das LFI diesen dem Ministerium zur Kenntnis.

Das Ministerium übermittelt dem Bund das Ergebnis der SAR und bittet den Bund, die jeweilige Gesamtmaßnahme den abgerechneten Maßnahmen zuzuordnen.

## 3. Einzureichende Unterlagen zur SAR

- Abschlussbericht
- Anlagen nach StBauFR:
  - Anlage 16.1  
Einnahmearten und Ausgaben nach Kostenarten
  - Anlage 16.2  
Übersicht über eingenommene bzw. aus dem Gemeindehaushalt bereitgestellte Finanzierungsmittel
  - Anlage 16.3  
Übersicht tatsächlich entstandene und finanzierte Kosten der Gesamtmaßnahme
  - Anlage 16.4

- Übersicht über die Gewährung von Darlehen an private Eigentümer
  - Anlage 1.5  
Verzeichnis der Grundstücke im Sanierungs Sondervermögen gemäß D 4 StBauFR
  - Anlage 16.5  
Erklärung zur Uneinbringlichkeit eines Darlehens
  - Anlage 16.6  
Bewirtschaftung der D 4-Objekte/Formblatt Prüfbericht D 4
  - Anlage 16.7  
Abrechnung von zusätzlichen Mitteln für den Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung, für Maßnahmen der Rückführung der städtischen Infrastruktur
  - Anlage 16.8  
Abrechnung von Mitteln zum Programmteil „Modellvorhaben“ im Rahmen des Förderprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt
  - Anlage 16.9  
Verzeichnis der Grundstücke, deren Erlöse als kommunaler Eigenanteil verwendet wurden
  - Anlage 16.10  
Verzeichnis der aus dem Sondervermögen in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommenen Grundstücke
  - Anlage 16.11  
Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinden nach K 3.2.2 StBauFR
  - Anlage 16.12  
Versicherung des Zuwendungsempfängers
  - Anlage 16.13  
Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte
  - Anlage 16.14  
Kalkulation der Trägervergütung für den nach Schlussabrechnung anfallenden Aufwand
  - Anlage 16.15  
Nachweis über die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln zur Zwischenfinanzierung und Rückerstattung in das städtebauliche Sondervermögen gemäß A 7.5 Abs. 4 und 5 StBauFR
- Anlagen nach diesem Leitfaden:
    - Anlage Z 1\*  
Übersicht über vereinnahmte und ausstehende Ausgleichsbeträge
    - Anlage Z 2  
Ermittlung ausstehender Einnahmen zum Zeitpunkt der SAR
    - Anlage Z 3  
Übereinstimmungserklärung zwischen den Angaben in der SAR und den elektronischen, per USB-Stick, CD-ROM oder über MoveIT, übermittelten Angaben

\* Die Anlage Z 1 ist vom Antragsteller ohne entsprechende Vorgaben des Ministeriums individuell einzureichen.

#### **4. Schlussbemerkungen**

Grundlage für die SAR städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in M-V ist dieser Leitfaden.

Die Prüfungsrechte anderer Behörden (insb. Landesrechnungshof und überörtliche Prüfung nach dem Gemeindehaushaltsrecht) bleiben unberührt.

Alle für die SAR relevanten Unterlagen sind gemäß den im Bescheid der SAR festgelegten Aufbewahrungsfristen vom Zuwendungsempfänger vorzuhalten.

#### **5. Online-Bereitstellung**

Die Städtebauförderrichtlinien Mecklenburg-Vorpommern, dieser Leitfaden sowie die Anlagen Z 2 und Z 3 zum Leitfaden sind auf der Homepage des Ministeriums für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern eingestellt.