

Erläuterungen zum Formular „Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (KEB) über den jährlichen Gesamtertrag bzw. jährlichen Mehrertrag“

Einleitung

In der Sanierungspraxis hat sich der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag durchgesetzt. Die beiden Verfahren „Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage 1. des jährlichen Gesamtertrags und 2. des jährlichen Mehrertrags kommen für besonders kostenintensive Gebäudeverbesserungen in Betracht.

Eine Kostenerstattung wird insoweit gewährt, als der Eigentümer die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

Vor diesem Hintergrund ist die **Gesamtertragsberechnung grundsätzlich anzuwenden**, weil von dem Eigentümer erwartet werden kann, dass er auch sämtliche Erträge des modernisierten Gebäudes zur Finanzierung der Baumaßnahme einsetzt. Für die Kostenerstattungsregelung ist allein die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf das Gebäude und nicht die Vermögenssituation des Eigentümers relevant.

Der jährlichen Ertragsberechnung werden Miet- und Pachteinnahmen (ortsüblich erzielbar), die aus dem modernisierten Gebäude und den dazugehörigen Stellplätzen bzw. Garagen erwirtschaftet werden, zugrunde gelegt.

Unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE ist die Kostenerstattungsbetragsberechnung von der Gemeinde durchzuführen und soll von dem Eigentümer durch Unterschrift bestätigt werden.

Zu A: Gesamtkosten

Anzugeben sind die Gesamtkosten der Modernisierung/Instandsetzung zu den KG'en 300 und 400 nach DIN 276 zu 1. Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und zu 2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

Das Verhältnis von 2. zu 1. wird automatisch berechnet.

Auf die im ADD-Internet eingestellten Anlagen „Gliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten nach DIN 276“ und „Berechnung der vergleichbaren Kosten eines Neubaus“ wird verwiesen.

Zu B 1: Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand

Bei der Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands können alle baulichen Maßnahmen, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den aner-

kannten Regeln der Baukunst entsprechen und ortsüblich sind, berücksichtigt werden.

Folgende Kosten können unter sinngemäßer Anwendung der „DIN 276 - Kosten im Hochbau“ noch einbezogen werden:

- Kosten der Vorbereitung und Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung oder im Modernisierungsgebot aufgeführten Baumaßnahmen einschließlich notwendiger Nebenkosten.
- Kosten für Voruntersuchungen, soweit sie nicht im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen oder der weiteren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme schon berücksichtigt worden sind.
- Kosten für einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen außerhalb des Gebäudes (z.B. der Bau von notwendigen Stellplätzen oder Garagen).

Bei der Ermittlung der Kosten sind nicht zu berücksichtigen:

Zu B 2:

Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 S. 2 BauGB).

Zu B 3:

Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss (vgl. § 177 Abs. 4 S. 3 Alt. 1 BauGB).

Zu B 4:

Kosten, die entstehen, weil der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 S. 3 Alt. 2 BauGB).

Es werden automatisch 10 % des Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwands (B 1) in Abzug gebracht.

Zu B 5:

Dabei handelt es sich um Maßnahmen der Denkmalpflege, die nicht zugleich auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (z.B. goldener Turmhahn, Hochwassermarke, Wandgemälde).

Zu B 6: Berücksichtigungsfähiger zuwendungsfähiger Aufwand

Der berücksichtigungsfähige zuwendungsfähige Aufwand wird automatisch berechnet und ergibt sich aus $B\ 6 = B\ 1 - (B\ 2:B\ 5)$

Zu C: Ermittlung des jährlichen Gesamtertrags

Zur Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages werden nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zunächst alle nachhaltig erzielbaren Erträge (Jahresertrag) ermittelt.

1. Vermieteter Wohnraum

Bei der Vermietung von nicht preisgebundenem Wohnraum sind die §§ 557 ff. BGB in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. 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, so 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 (ortsübliche Miete). Für eigengenutzte Stellplätze und Garagen gilt Entsprechendes.

3. Vermietete Gewerbeflächen

Für Geschäftsräume ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Geschäftsräume maßgebend.

Zu C: Ermittlung des jährlichen Mehrertrags (nachrangig anwendbar, siehe Einleitung)

Bei der Mehrertragsberechnung wird der Jahresmehrertrag durch Gegenüberstellung der Erträge vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung ermittelt. Dabei bleiben die Erträge vor der Modernisierung und Instandsetzung außer Ansatz, soweit sie offensichtlich überhöht sind oder auf einer Nutzung beruhen, die zu den städtebaulichen Missständen wesentlich beitragen. (ansonsten siehe vorstehende Ausführungen zu C 1. bis C 3.)

Vom Jahresmehrertrag sind zunächst die zusätzlichen, als Folge der Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Bewirtschaftungskosten und die Eigenkapitalkosten in Abzug zu bringen.

Die hiernach aus dem Jahresmehrertrag verzinsbaren eigenen und fremden Mittel sind die vom Eigentümer zu tragende Finanzierung. Der Differenzbetrag zum zwendungsfähigen Gesamtaufwand stellt den Kostenerstattungsbetrag dar.

Zu D: Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)

Bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag sind diesem die Bewirtschaftungskosten gegenüberzustellen.

Als Bewirtschaftungskosten können lediglich die nicht auf den Mieter umlagefähigen Kostenanteile berücksichtigt werden.

Für die Mehrertragsberechnung siehe Ausführung zu C 1.

Zu D 1: Betriebskosten

Sofern diese Kosten nicht durch Umlagen erhoben werden können, kann bei den modernisierungsbedingten Mehrkosten von einem Betrag bis 0,26 €/m² und Jahr ausgegangen werden.

Bei gewerblichen Räumen werden zusätzliche Betriebskosten nur in begründeten Ausnahmefällen anerkannt.

Zu D 2: Instandhaltungskosten

Zusätzliche laufende Instandsetzungskosten kommen nur dann in Betracht, soweit Einrichtungen und Anlagen neu geschaffen werden (§ 28 Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

Zu D 3: Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis kann mit 1 % des jährlichen Gesamtertrages -ggf. Mehrertrages- angesetzt werden. Bei der Modernisierung von Eigenheimen und eigengenutzten Wohnungen sowie bei eigengenutzten gewerblichen Räumen entfällt das Mietausfallwagnis.

Zu D 4: Sonstige Kosten

Bei vermieteten Wohnflächen und gewerblichen Flächen können modernisierungsbedingte Verwaltungsmehrkosten in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung – BetrKV – berücksichtigt werden.

Zu E 1: Eigenkapital

In der Regel sind Geldmittel in angemessener Höhe einzusetzen.

Der Anteil der gesamten Eigenleistungen soll min. 15 % des berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwands (B 6) betragen. Sofern keine Sach- und Arbeitsleistungen erbracht werden, ist die vorgesehene Quote an Eigenleistungen durch Geldmittel sicherzustellen.

Zu E 2: Sach- und Arbeitsleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können mit 10 €/Stunde und bis zu 30 % des sonstigen berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwands anerkannt werden.

Sofern der Eigentümer sich seines eigenen Unternehmens bedient, können nur angemessene Arbeitsleistungen und angemessene Materialkosten anerkannt werden. Eine Begrenzung auf 30 % des berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwands erfolgt jedoch nicht.

Sämtliche Lieferungen und Leistungen des Unternehmens des Eigentümers sind ohne kalkulatorischen Gewinn zu berücksichtigen. Bei den vom Unternehmen gezahlten Löhnen können daher nur der Grundlohn, die Gemeinkosten und evtl. sonstige Zuschläge sowie die Kosten für den Maschineneinsatz Berücksichtigung finden. Sowohl bei den Löhnen als auch beim Maschineneinsatz hat die Gemeinde die Angemessenheit und Marktgerechtigkeit zu prüfen.

Zu E 3: Summe der Eigenleistungen

Die Summe der Eigenleistungen ergibt sich aus der Position E 1 und Position E 2 und muss min. 15 % des berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwands (B 6) betragen.

Insbesondere bei der Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude soll ein höherer Anteil angesetzt werden.

Als Eigenleistungen werden der Grundstückswert und der Restwert des Gebäudes nicht anerkannt.

Zu E 4: Verzinsung des Eigenkapitals

Die Zinsen für das Eigenkapital (E 1) sind höchstens mit 4 % anzusetzen.

Zu E 5: Pauschalabschreibung Eigenkapital

Im Hinblick auf die Abnutzung sowie Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserungen kann eine pauschalierte Abschreibung i.H.v. max. 2 % der vom Eigentümer aufzubringenden eigenen Mittel gewährt werden.

Zu E 6: Summe der Eigenkapitalkosten

Modernisierungsbedingte Eigenkapitalkosten setzen sich aus fiktiven Zinsen für das einzusetzende Eigenkapital (E 4) und dem Abschreibungspauschalzuschlag (E 5) zusammen.

Zu F 1: Jährlicher Gesamtertrag bzw. Mehrertrag

Anzugeben ist der ermittelte jährliche Gesamtertrag bzw. Mehrertrag (C 2).

Zu F 2: Bewirtschaftungskosten

Anzugeben sind die ermittelten Bewirtschaftungskosten (D 5).

Zu F 3: Eigenkapitalkosten

Anzugeben sind die ermittelten Eigenkapitalkosten (E 6).

Zu F 4: Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar (Grundwert)

Zur Ermittlung des Grundwertes zur Berechnung des einsetzbaren Fremdkapitals werden die Bewirtschaftungskosten (F 2) und die Eigenkapitalkosten (F 3) von dem Gesamtertrag -ggf. Mehrertrag- (F 1) in Abzug gebracht.

$[F 4 = F 1 - (F 2:F 3)]$

Zu F 5: Zinssatz für Fremdkapital

Bei den Zinsen für das einsetzbare Fremdkapital (F 8) ist der vereinbarte Zinssatz anzugeben.

Grundsätzlich richtet sich der Zinssatz nach dem marktüblichen Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite im Neugeschäft mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Zu F 6: Pauschalabschreibung Fremdkapital

Im Hinblick auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserungen kann eine pauschalierte Abschreibung i.H.v. max. 2 % der vom Eigentümer zu tilgenden fremden Mittel gewährt werden.

Zu F 7: Summe

Summe aus Zinssatz (F 5) und Pauschalabschreibung (F 6)

Zu F 8: Einsetzbares Fremdkapital

Zur Berechnung des einsetzbaren Fremdkapitals wird der Grundwert (F 4) mit 100 multipliziert und durch die Summe (F 7) aus Zinssatz (F 5) und Pauschalabschreibung (F 6) dividiert. $[F8 = F 4 \times 100 / F 7]$

Zu G: Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

Der auf der Grundlage der vorstehenden Vorgaben und Erläuterungen ermittelte Kostenerstattungsbetrag stellt den Höchstbetrag dar.

Dieser Höchstbetrag wird berechnet, indem vom berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwand (B 6) die Eigenleistungen (E 3) und das einsetzbare Fremdkapital (F 8) in Abzug gebracht werden. Die Kostenerstattungsbeitragsquote wird ermittelt, in dem der Kostenerstattungshöchstbetrag (G 4) mit 100 multipliziert und durch den berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwand (G 1) dividiert wird. $[G 5 = G 4 \times 100 / G 1]$

Zu H: Höhe des Kostenerstattungsbetrages - Gegenüberstellung

Durch die Gegenüberstellung des Kostenerstattungsbetrags (G 4) auf der Grundlage der Kostenerstattungsbeitragsberechnung und des pauschal ermittelten max. Kostenerstattungsbetrages, der aus dem berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Aufwand (H 1) multipliziert mit der pauschalierten Kostenerstattungsbeitragsquote i.H.v. max. 40 % (H 2) resultiert, wird der von Gemeinde festzulegende Höchstbetrag an förderungsfähiger Kostenerstattung an den Eigentümer ermittelt.

Hinweis zur Pauschalierung:

Die Kostenerstattung kann entsprechend den Regelungen der VV-StBauE entweder im Einzelfall auf der Basis einer Kostenerstattungsbeitragsberechnung (mehr als 50.000 €, s. Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE) oder auf einer pauschalen Grundlage erfolgen.

Auch bei der pauschalierten Kostenerstattung ist grundsätzlich von unrentierlichen Kosten auszugehen. Eine Kostenerstattungsbeitragsberechnung ist bei der pauschalierten Kostenerstattung jedoch nicht geboten.