23. Einnahmen, Wertausgleich

Einnahmen sind grundsätzlich vorrangig vor den Fördermitteln zur Deckung der förderfähigen Ausgaben einzusetzen.

23.1 Einnahmen für Einzelmaßnahmen

[1]Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Ausgaben von Einzelmaßnahmen verringern den förderfähigen Aufwand für diese und sind in der Regel bereits bei der Bewilligung angemessen – unter Umständen fiktiv – anzurechnen. [2]Soweit sich nach der Bewilligung Veränderungen bei den Einnahmen ergeben, sollen die förderfähigen Ausgaben nachträglich entsprechend angepasst werden.

23.2 Einnahmen für die Gesamtmaßnahme

[1]Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Ausgaben der Gesamtmaßnahme erhöhen das verfügbare Fördervolumen der jeweiligen Gesamtmaßnahme und sind bei dieser vorrangig zur Förderung weiterer Einzelmaßnahmen einzusetzen (Wiedereinsatz). [2]Die Regierung soll in geeigneten Fällen mit der Gemeinde zur Beschleunigung der Abrechnung vereinbaren, dass die bereits gutachtlich ermittelten Ausgleichsbeträge unabhängig von deren tatsächlicher Erhebung im Verhältnis zum Land abgelöst und mit einem Abschlag von 20 % fiktiv in die Gesamtabrechnung eingestellt werden.

23.3 Behandlung von Einnahmen

[1]Die Gemeinde hat alle Einnahmen unverzüglich der Regierung zur Feststellung zu melden. [2]Bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen (zum Beispiel Bewirtschaftungsüberschüsse) genügt eine jährliche Abrechnung. [3]Anzugeben sind dabei die Höhe, der Zeitpunkt und die Art der Einnahme sowie gegebenenfalls der beabsichtigte Wiederverwendungszweck. [4]Einnahmen werden grundsätzlich auf volle 100 Euro abgerundet. [5]Die Einnahmen oder die in deren Höhe freigewordenen Städtebauförderungsmittel sind anteilig an die Staatsoberkasse zurückzuzahlen, soweit sie nicht innerhalb von zwei Monaten aufgrund entsprechender Bewilligungs- oder Auszahlungsanträge unmittelbar für dieselbe Gesamtmaßnahme wiedereingesetzt werden können. [6]Maßgeblich für diesen Anteil ist bei Einnahmen zu Gunsten der Gesamtmaßnahme der Fördersatz im Entstehungsjahr, bei Einnahmen für Einzelmaßnahmen der dem zu kürzenden Bezugsbewilligungsbescheid zugrunde liegende Fördersatz.

23.4 Wertausgleich

23.4.1 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

[1]Die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstücke werden dem allgemeinen Grundvermögen der Gemeinde zugerechnet, sobald und soweit sie für die Sanierung nicht mehr erforderlich sind. [2]Für diese Grundstücke wird ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. [3]Das von dieser hierfür zu leistende Entgelt fließt als Einnahme wieder der Erneuerungsmaßnahme zu und ist nach den Grundsätzen der Nrn. 23.1 bis 23.3 zu behandeln. [4]Der Wertausgleich ist laufend vorzunehmen.

23.4.2 Maßgebliche Werte

[1]Für privat nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:

– in Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt sind, und in Entwicklungsbereichen: der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 Satz 1, § 169 Abs. 8 Satz 1 BauGB.

– in sonstigen Fördergebieten (Gesamtmaßnahmen) und außerhalb der vorgenannten Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche: der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.

[2]Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend. [3]Soweit auf Grundstücken Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder errichtet werden sollen, die nicht oder nur teilweise der Sanierung oder Entwicklung dienen, wird ebenfalls ein voller oder

anteiliger Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. [4]Maßgebend ist hierbei jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

23.4.3 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

[1]Die Gemeinde kann verlangen, dass beim Wertausgleich zu ihren Lasten der Wert der von ihr nach Nr. 9.4 unentgeltlich bereitgestellten Grundstücke angerechnet wird, soweit diese privat nutzbar waren (maßgeblich ist die baurechtlich zulässige Nutzung). [2]Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung (ohne Aussicht auf eine Erneuerung). [3]Der Wertausgleich zu Gunsten darf den Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde jedoch insgesamt nicht überschreiten (Kappungsgrenze).