

# Die Finanzierung von kommunalen Bauvorhaben mit einem LBS-Bausparvertrag.

**Impressum**

7. überarbeitete Auflage

Bearbeitet von Johann Kronauer, Bayerischer Städtetag

Vorher:

1. Bürgermeister des Marktes Reichertshofen i.R.

Oberamtsrat im Bayerischen Staatsministerium des Innern

**Veröffentlichung**

LBS Bayerische Landesbausparkasse

80280 München

Service Tel.: (089) 4 11 13 - 0

**E-Mail**

info@lbs-bayern.de

**Stand**

02.02.2021

**Copyright**

by LBS 2021

Worum geht es bei einem LBS-Bausparvertrag im kommunalen Bereich?	4
Für welche Aufgaben kommt ein LBS-Bausparvertrag in Frage?	5
Die Bauspargelder sind Rücklagemittel	6
Die Planung und Finanzierung von Baumaßnahmen nach dem kommunalen Haushaltsrecht	8
Wie wird der LBS-Bausparvertrag abgeschlossen?	10
Die LBS-Bauspartarife	12
Der LBS-Bausparvertrag in der Sparzeit	13
Der Bausparvertrag als Zinssicherungsinstrument	15
Die Zuteilung	16
Das LBS-Bauspardarlehen	16
LBS-Buchungssätze	18



## Worum geht es bei einem LBS-Bausparvertrag im kommunalen Bereich?

Den **Gemeinden** steht in ihrem Gebiet die Erfüllung aller öffentlichen Aufgaben zu, soweit sie nicht durch Gesetz ausdrücklich anderen Trägern zugewiesen sind. Die Gemeindeaufgaben sind eigene oder übertragene Angelegenheiten (Art. 6 GO). Der eigene Wirkungskreis der Gemeinden umfaßt alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft (Art. 7 Abs. 1 GO und Art. 83 Abs. 1 BV). Der übertragene Wirkungskreis der Gemeinden umfaßt alle Angelegenheiten, die das Gesetz den Gemeinden zur Besorgung namens des Staates oder anderer Körperschaften des öffentlichen Rechts zuweist (Art. 8 Abs. 1 GO). Den Landkreisen steht die Erfüllung der auf das Kreisgebiet beschränkten öffentlichen Aufgaben zu, die über die Zuständigkeit oder das Leistungsvermögen der kreisangehörigen Gemeinden hinausgehen, soweit es sich nicht um Staatsaufgaben handelt (Art. 4 ff. LKrO). **Die kreisfreien Gemeinden** erfüllen im übertragenen Wirkungskreis alle Aufgaben, die sonst vom Landratsamt als der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde wahrzunehmen sind; sie sind insoweit Kreisverwaltungsbehörde. Ferner erfüllen sie die den Landkreisen obliegenden Aufgaben des eigenen und übertragenen Wirkungskreises (Art. 9 Abs. 1 GO).

Den **Bezirken** steht die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu, die sich auf das Gebiet des Bezirks beschränken und über die Zuständigkeit oder die Leistungsfähigkeit der Landkreise und kreisfreien Städte hinausgehen (Art. 4 Abs. 1 BezO). Gemeinden, Landkreise und Bezirke können sich jeweils zu einem **Zweckverband** zusammenschließen und ihm einzelne Aufgaben oder alle mit einem bestimmten Zweck zusammenhängende Aufgaben übertragen, z.B. Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung (Art. 18 Abs. 1 KommZG). Zur Stärkung ihrer Leistungs- und Verwaltungskraft können sich mehrere benachbarte kreisangehörige Gemeinden zu einer **Verwaltungsgemeinschaft** zusammenschließen (Art. 1 Abs. 1 VGemO).

**Die Erfüllung der vielfältigen kommunalen Aufgaben** hängt häufig mit baulichen Maßnahmen zusammen. Diese werden in der Regel finanziert mit:

- a) Eigenen Mitteln (z.B. Einnahmen aus Steuern, Gebühren, Mieten, Pachten, Zinsen, Beiträgen, aus der Veräußerung von Gemeindevermögen, aus der Entnahme von Rücklagen usw.),
- b) Zuweisungen und Zuschüssen,
- c) Krediten.

**Ein Bausparvertrag** ermöglicht die **Ansammlung eigener Mittel durch die Leistung regelmäßiger Sparbeiträge**. Gelder, die ohne die monatliche Sparrate meist nicht zurückgelegt würden. Die Kommune erhält mit der Zuteilung des Bausparvertrages den Anspruch auf einen zinsgünstigen, kapitalmarktunabhängigen Kredit. Es entspricht den Grundsätzen einer geordneten Finanzwirtschaft, wenn eine Kommune nicht „von der Hand in den Mund“ lebt, sondern vorausschauend plant und auch an den künftigen Bedarf und dessen Finanzierung denkt (Art. 61 GO, 55 LKrO, 53 BezO und §10 KommHV). Die Gemeinden, die Landkreise und die anderen kommunalen Körperschaften sind ohnedies verpflichtet, über das Haushaltsjahr hinaus ihre gesamte Finanzwirtschaft und insbesondere die Investitionen zu planen. Sie stellen einen Finanzplan und ein Investitionsprogramm auf (siehe Seite 8). Die Ansammlung eigener Mittel durch einen Bausparvertrag ist gegenüber einem Sparkonto oder einer anderen Anlage aus folgenden Gründen vorteilhaft: Geld, das man in einer speziellen Anlage zielstrebig durch Raten, abgestellt auf die der Finanzwirtschaft zugrundeliegende Investitionsplanung spart, wird nicht so leicht für andere Zwecke verwendet, auch nicht, wenn ein vermeintlicher Engpaß auftritt. Liegt das Geld auf einem Bausparkonto, dann kommt es noch seltener zu einem vorzeitigen, der ursprünglichen Planung nicht entsprechendem Zugriff. Einen Bausparvertrag kündigt man erfahrungsgemäß nicht so leicht. Das Geld bleibt also für den vorgesehenen Zweck erhalten und erleichtert die spätere Durchführung des geplanten Vorhabens, das sonst in Frage gestellt sein könnte oder möglicherweise erschwert würde. Zur internen Bindung von Rücklagemitteln siehe Seite 6.

## Für welche Aufgaben kommt ein LBS-Bausparvertrag in Frage?

Mit Hilfe eines Bausparvertrages kann für eine Reihe wichtiger Aufgaben vorgesorgt werden. Die folgende Aufstellung basiert auf der Gliederung des Haushaltsplans und nennt beispielhaft kommunale Maßnahmen, für deren Verwirklichung die Gebietskörperschaften und deren Zusammenschlüsse, oder Kommunalunternehmen einen Bausparvertrag verwenden können.

Von entscheidender Bedeutung ist dabei der regionale und kommunale Bezug der Investitionsmaßnahme, für die Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung.

### ■ Allgemeine Verwaltung

Rathaus

### ■ Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Feuerwehrgebäude

### ■ Schulen

Grund und Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Sonderschulen, Volkshochschulen

### ■ Soziale Sicherung

Kindergärten, Kinderrippen, Kinderhorte, Einrichtungen für Behinderte

### ■ Sport / Erholung

Sporthallen, Sportplätze, Spielplätze

### ■ Bau- und Wohnungswesen

Erwerb und Erschließung von Baugrundstücken für wohnwirtschaftliche Maßnahmen, kommunaler Wohnungsbau

### ■ Öffentliche Einrichtungen

Neubau und Modernisierung von kommunalen Versorgungseinrichtungen für Wasser, Gas und Stromversorgung die im funktionalen Zusammenhang mit einem Wohngebiet stehen, Kommunale Wertstoffhöfe, Abwasserbeseitigung, Neubau und Ausbau einer Kläranlage, Hochwasserschutzmaßnahmen für Wohngebiete

### ■ Ablösung

Ablösung höher verzinslicher Kredite, wenn diese bereits für nach dem Bausparkassengesetz zulässige Maßnahmen verwendet wurden.

Andere Verwendungszwecke und spezielle Fallkonstellationen die hier nicht aufgeführt sind, sind gegebenenfalls möglich. Bitte klären sie dies im Vorfeld über ihre Sparkasse ab.

**Bitte beachten Sie**, dass die Finanzierung von Beteiligungen kein Verwendungszweck im Sinne des § 1 BspkG ist.

Die vorgenannten Verwendungsmöglichkeiten entsprechen dem Stand 01.07.2017. Etwaige künftige Änderungen in Bezug auf die genannten Verwendungsmöglichkeiten behalten wir uns vor. Es können sich hierbei z.B. Veränderungen der Rechtslage und somit der rechtlichen Bewertung der Zulässigkeit einzelner Maßnahmen ergeben.

Die Mittel aus einem Bausparvertrag (Guthaben und Kredit) können nicht nur für neue Vorhaben eingesetzt werden, sondern gegebenenfalls auch für Einrichtungen, die erneuert, erweitert, generalinstandgesetzt oder verbessert werden müssen. Zeichnet sich ein Handlungsbedarf ab, so empfiehlt es sich, die hierfür erforderlichen Rücklagen über einen Bausparvertrag mit der LBS anzusammeln. Baumaßnahmen, wie oben aufgezählt, fallen im kommunalen Bereich immer wieder an, auch wenn sie derzeit im Finanzplan und Investitionsprogramm noch nicht ausgewiesen sind.

Auch die Ablösung von Krediten, die für einen der genannten Zwecke aufgenommen wurden, ist möglich. Das gilt auch für Teilablösungen. Ohne Belang ist es ferner, ob es sich um die Fortsetzung eines Tilgungsdarlehens handelt oder um einen Vorfinanzierungskredit (endfälliges Darlehen). Der tilgungsfreie Vorfinanzierungskredit wird in der Regel deshalb gewählt, um die Gesamtbelastung im Rahmen zu halten.

Durch diese Finanzierungsform in Verbindung mit einem Bausparvertrag sind besonders lange Zinssicherungsfristen zu erreichen, in der Regel für die gesamte Laufzeit des Kredits.

## Die Bauspargelder sind Rücklagemittel

Nachfolgend werden die rechtlichen Grundlagen beider Rechnungssysteme (Kameralistik / Doppik) erläutert. Die Ausführungen zur kommunalen Doppik beschränken sich dabei auf die wesentlichen Unterschiede zum kameralen Rücklagenbegriff:

### **Rücklagenmittel in der Kameralistik:**

Nach dem kommunalen Haushaltsrecht gibt es eine **allgemeine Rücklage und Sonderrücklagen**; das Recht der Sonderrücklagen kann bei der Ansparung von Bauspargeldern außer acht gelassen werden.

Die Allgemeine Rücklage soll zum einen die rechtzeitige Leistung von Ausgaben sichern, zum anderen sollen Mittel zur Deckung des Ausgabenbedarfs des Vermögenshaushalts künftiger Jahre angesammelt werden. Der allgemeinen Rücklage sind daher rechtzeitig Mittel zuzuführen, wenn

- a) die Tilgung von Krediten, die mit dem Gesamtbetrag fällig werden, die voraussichtliche Höhe der Zuführung des Verwaltungshaushalts an den Vermögenshaushalt übersteigt und nicht anders gedeckt werden kann,
- b) die Inanspruchnahme aus Bürgschaften, Gewährverträgen und Verpflichtungen aus verwandten Rechtsgeschäften die laufende Aufgabenerfüllung erheblich beeinträchtigen würde,
- c) sonst für die im Investitionsprogramm der künftigen Jahre vorgesehenen Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen ein unvertretbar hoher Kreditbedarf entstehen würde (§ 20 Abs. 2 und 3 KommHV).

Die Ansammlung von Mitteln auf einem Bausparvertrag für die unter a) und c) genannten Zwecke ermöglicht einen beweglichen Einsatz der Rücklagemittel einerseits und der Kredite andererseits, auch unter Berücksichtigung konjunkturpolitischer Erfordernisse. Die allgemeine Rücklage ist vor allem eine **Investitionsrücklage. Eine förmliche Bindung an bestimmte Maßnahmen besteht nicht.** Maßnahmen, die im wesentlichen mit einem Bausparvertrag finanziert werden können, sind in erster Linie Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie die Generalinstandsetzung eines Bauwerks. Nach dem kommunalen Haushaltsrecht können sowohl die auf einen Bausparvertrag angesammelten Mittel als auch das Bauspar-

darlehen grundsätzlich nicht für den Unterhalt baulicher Anlagen verwendet werden. Mittel aus der allgemeinen Rücklage – und um solche handelt es sich bei dem auf einen Bausparvertrag angesammelten Betrag – dürfen grundsätzlich nur für die in § 20 Abs. 3 KommHV aufgeführten Zwecke eingesetzt werden (Ausnahme vgl. § 22 Abs. 3 KommHV). Kredite – auch das Bauspardarlehen ist ein Kredit im Sinne der Kommunalhaushaltsverordnung – dürfen nur für Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen und zur Umschuldung aufgenommen werden (Art. 71 Abs. 1 GO, Art. 65 Abs. 1 LKrO, Art. 63 Abs. 1 BezO).

Auch wenn keine förmliche Festlegung von Rücklagemitteln für bestimmte Baumaßnahmen vorgeschrieben ist, so kann doch, besonders im Zusammenhang mit der Planung künftiger Baumaßnahmen, ein Teil der allgemeinen Rücklagen intern bestimmten Baumaßnahmen zugeordnet werden. Zuführungen zur allgemeinen Rücklage und Entnahmen sollen nach dem Finanzplan ausgerichtet werden. Bei Geldanlagen, z.B. auf einem Bausparkonto, ist auf ausreichende Sicherheit zu achten; sie sollten einen angemessenen Ertrag bringen (Art. 74 Abs. 2 GO, Art. 68 Abs. 2 LKrO, Art. 66 Abs. 2 BezO). In die Beurteilung, ob der Ertrag angemessen ist, sind auch die zu erwartenden Konditionen des Bausparkredits einzubeziehen. Um sicherzustellen, dass die Gelder aus dem Bausparvertrag zum benötigten Zeitpunkt auch tatsächlich zur Verfügung stehen, empfiehlt es sich, rechtzeitig einen Bausparvertrag abzuschließen.

### **Rücklagen in der Doppik:**

Der Rücklagenbegriff im doppischen Rechnungswesen unterscheidet sich von der allgemeinen Rücklage in der Kameralistik. Die allgemeine Rücklage in der Doppik ist die sog. Netto-position als Unterposition des Eigenkapitals, also die Differenz zwischen den Aktivposten in der Bilanz und der auf der Passivseite ausgewiesenen weiteren Rücklagen (z.B. Ergebnissrücklage), Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Jahresüberschüsse, die nicht zum Ausgleich von Verlustvorträgen aus Vorjahren benötigt werden, werden der

Ergebnisrücklage (Konto 2031) zugeführt. Darüber hinaus können auch Sonderrücklagen (Konto 2032) für die Zwecke nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 (Tilgung von endfälligen Krediten) und Nr. 3 (für künftige Investitionsmaßnahmen) KommHV (Kameralistik) gebildet werden. Die Entscheidung darüber wird vom Gemeinderat getroffen.

Im doppelten Rechnungswesen erfolgt eine periodengerechte Verbuchung von Aufwand und Ertrag im Ergebnishaushalt. Dadurch wird der vollständige Ressourcenverbrauch ausgewiesen, weil die Periodisierung nicht zahlungswirksame Vorgänge wie Abschreibungen und Pensionsrückstellungen enthält. Der Haushaltsausgleich wird in der Doppik am Ergebnishaushalt festgemacht. Er ist ausgeglichen, wenn unter Berücksichtigung von ausgleichspflichtigen Fehlbeträgen aus Vorjahren und heranziehbaren Rücklagen der Gesamtbetrag der Erträge den Gesamtbetrag der Aufwendungen erreicht oder übersteigt (§ 24 Abs. 1 Satz 2 KommHV-Doppik).

Im Finanzhaushalt ist zu gewährleisten, dass die dauerhafte Zahlungsfähigkeit einschließlich der Liquidität zur Finanzierung künftiger Investitionsmaßnahmen und Investitionsförderungsmaßnahmen sichergestellt ist (§ 24 Abs. 6 KommHV-Doppik). Dies ist dann der Fall, wenn über den gesamten Finanzplanungszeitraum ein ausreichender Finanzmittelbestand sichergestellt werden kann. Zeigt sich, dass der Finanzmittelstand über den Finanzplanungszeitraum nicht ausreicht und eine Finanzierung über Kredite die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde gefährden würde, so ist eine Planung des Ergebnishaushalts mit Überschüssen geboten.

# Die Planung und Finanzierung von Baumaßnahmen nach dem kommunalen Haushaltsrecht

## 1. Haushaltsplan

Der jährlich zu erstellende **Haushaltsplan** ist Grundlage für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde. Er enthält gemäß Art. 64 Abs. 1 GO (Art. 58 LkrO, 56 BezO) alle im Haushaltsjahr für die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde voraussichtlich

1. anfallenden Erträge, eingehenden Einzahlungen, entstehenden Aufwendungen sowie zu leistenden Auszahlungen bei Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der doppelten kommunalen Buchführung,
2. zu erwartenden Einnahmen und zu leistenden Ausgaben bei Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der Kameralistik,
3. benötigten Verpflichtungsermächtigungen.

Der Haushaltsplan ist bei Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der doppelten kommunalen Buchführung in einen Ergebnishaushalt und einen Finanzhaushalt, bei Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der Kameralistik in einen Verwaltungshaushalt und einen Vermögenshaushalt gegliedert (Art. 64 Abs. 2 Satz 1 GO, Art. 58 Abs. 2 Satz 1 LkrO, Art. 56 Abs. 2 Satz 1 BezO).

## 2. Investitionen

Ausgaben / Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen dürfen grundsätzlich erst veranschlagt werden, wenn Bauunterlagen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Maßnahme, des Grunderwerbs und der Einrichtung im einzelnen ersichtlich sind (§10 Abs. 3 KommHV, §12 Abs. 3 KommHV-Doppik). Ausnahmen können sich nach §10 Abs. 4 und 5 KommHV, §12 Abs. 4 und 5 KommHV-Doppik ergeben (z.B. Baumaßnahmen von geringer finanzieller Bedeutung). Den Unterlagen sind beizufügen:

- a) Angaben über die Kostenbeteiligung Dritter,
- b) ein Bauzeitplan mit Angaben der voraussichtlichen Jahresraten und
- c) eine Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen – Folgekosten.

## 3. Finanzplanung

Die Gemeinden, Landkreise und Bezirke sind gehalten, eine mittelfristige Finanzplanung, der ein Investitionsprogramm zugrunde gelegt wird, zu erstellen (Art. 70 GO, 64 LkrO, 62 BezO und 24 KommHV, § 9 KommHV-Doppik). Den kommunalen Zweckverbänden ist die mittelfristige Finanzplanung freigestellt (Art. 41 Abs. 2 KommZG). Vor allem Verbände werden gut daran tun, auch mittelfristig zu planen, wenn Baumaßnahmen anstehen.

Beide Unterlagen (Finanzplan und Investitionsprogramm) sind Anlagen zum Haushaltsplan (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 KommHV, § 1 Abs. 3 Nr. 2 KommHV-Doppik). Die Finanzplanung umfasst fünf Jahre. Das erste Planungsjahr ist jeweils das laufende Haushaltsjahr (Beispiel: Zum Haushaltsplan 2014 wird im Jahre 2013 die Finanzplanung 2013 bis 2017 erstellt). Die Finanzplanung reicht also grundsätzlich drei Jahre weiter als der Haushaltsplan. Finanzplanung und Investitionsprogramm sind jährlich der Entwicklung anzupassen und fortzuschreiben. Im Finanzplan – Teil I – werden die voraussichtlichen Ausgaben und die Deckungsmöglichkeiten dargestellt; er soll in Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen sein. Im Teil II des Finanzplans (Investitionsprogramm) sind die Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen nach Aufgabebereichen gegliedert. Das Investitionsprogramm soll darüber hinaus weitere Angaben über die einzelnen Vorhaben enthalten (vgl. § 24 KommHV, § 9 KommHV-Doppik).

Über die Entwicklung wichtiger Einnahmen und Ausgaben gibt das Staatsministerium des Inneren im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen im Staatsanzeiger und im Allgemeinen Ministerialblatt Orientierungsdaten bekannt. Die Orientierungsdaten sind allgemeine Durchschnittswerte, wie sie sich aus der gesamtwirtschaftlichen Lage und der Gesamtschau ergeben. Sie beziehen sich auf die voraussichtliche landesdurchschnittliche Entwicklung und sind Anhaltspunkte für die Finanzplanung. Entscheidend für die einzelnen Finanzplanungen sind aber vor allem die örtlichen Verhältnisse. Die Finanzplanung soll eine dauerhafte Ordnung der Finanzen der Kommunen sichern und die Ausgeglichenheit der Haushalte gewährleisten. Da im Finanzplan die Höhe und



Art der künftigen Einnahmen und Ausgaben sowie die voraussichtliche Entwicklung der Ausgaben für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen dargestellt wird, ergeben sich daraus auch Erkenntnisse über den künftigen Bedarf an Rücklagen und Krediten.

#### 4. Grundsatz der Gesamtdeckung

##### Kameralistik:

Sowohl im **Verwaltungshaushalt** als auch im **Vermögenshaushalt** gilt grundsätzlich der Grundsatz der Gesamtdeckung; d.h., dass die Einnahmen des Verwaltungshaushalts insgesamt zur Deckung der Ausgaben des Verwaltungshaushalts und die Einnahmen des Vermögenshaushalts grundsätzlich insgesamt zur Deckung der Ausgaben des Vermögenshaushalts dienen (§ 16 KommHV). Nur zweckgebundene Einnahmen, zum Beispiel Zuweisungen des Freistaates Bayern für eine bestimmte Baumaßnahme, dürfen auf die Verwendung für die Ausgaben der bestimmten Maßnahme, für die sie gewährt worden sind, beschränkt werden (§ 17 Abs. 1 KommHV). Die Einnahmen aus Krediten und die Entnahmen aus Rücklagen werden dagegen im Vermögenshaushalt bei Abschnitt 91 – sonstige allgemeine Finanzwirtschaft – als zweckfreie Deckungsmittel veranschlagt und werden keiner besonderen Maßnahme zugeordnet. Das gilt auch für das Bausparguthaben und für das Bauspardarlehen. Bei den Einnahmen aus Krediten muss jedoch beachtet werden, dass sie nur für Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen oder zur Umschuldung verwendet werden dürfen (Art. 71 Abs. 1 GO, Art. 65 Abs. 1 LKrO, Art. 63 Abs. 1 BezO).

Nach 3.3 AllgZVKommGrPI ist eine Kreditaufnahme dann einer bestimmten Investitionsmaßnahme zuzuordnen, wenn feststeht, dass ohne diese Maßnahme die Kommune in geringerem Umfang Kredite aufgenommen hätte. Wie die Zuordnung erfolgt, ist den o.g. Bestimmungen zu entnehmen.

Die Mittel der allgemeinen Rücklage werden überwiegend zur Deckung des Ausgabenbedarfs im Vermögenshaushalt künftiger Jahre – ohne Zweckbindung für eine bestimmte Investitionsmaßnahme – angesammelt. Das schließt jedoch nicht aus, dass – wie auf Seite 6 dargestellt – ein Teil der Mittel

der allgemeinen Rücklage, abgestellt auf den Finanzplan, bestimmten Investitionen aufgrund interner Aufzeichnungen zugeordnet wird.

##### Doppik:

Auch in der **kommunalen Doppik** gilt grundsätzlich der Gesamtdeckungsgrundsatz. Die Erträge des Ergebnishaushalts dienen insgesamt zur Deckung der Aufwendungen des Ergebnishaushalts und die Einzahlungen des Finanzhaushalts insgesamt zur Deckung der Auszahlungen des Finanzhaushalts (§ 18 KommHV-Doppik). Zweckbindungen sind nach § 19 KommHV-Doppik möglich. Im Finanzhaushalt erfolgt für die Gesamtdeckung keine Unterscheidung zwischen Ein- und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Damit stehen alle Einzahlungen zur Leistung aller Auszahlungen zur Verfügung.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten werden im Finanzhaushalt unter der Produktgruppe 612 – sonstige allgemeine Finanzwirtschaft – als zweckfreie Deckungsmittel veranschlagt und keiner besonderen Maßnahme bzw. einem anderen Produkt zugeordnet. Das gilt auch für das Bausparguthaben und für das Bauspardarlehen. Trotz des Gesamtdeckungsprinzips im Finanzhaushalt muss bei den Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten beachtet werden, dass sie nur für Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen oder zur Umschuldung verwendet werden dürfen (Art. 71 Abs. 1 GO, Art. 65 Abs. 1 LKrO, Art. 63 Abs. 1 BezO).

In Anlehnung an Nr. 3.3 AllgZVKommGrPI (Kameralistik) wird eine Kreditaufnahme dann einer bestimmten Investitionsmaßnahme bzw. Produktgruppe zuzuordnen sein, wenn feststeht, dass ohne diese Maßnahme die Kommune in geringerem Umfang Kredite aufgenommen hätte. Diese Option steht den Gemeinden nach § 4 Abs. 5 Satz 2 KommHV-Doppik offen. Danach richtet sich die Darstellung von Ein- und Auszahlungen der laufenden Verwaltungstätigkeit sowie der Einzahlungen aus Kreditaufnahmen und Tilgungsleistungen in den Teilhaushalten nach den örtlichen Verhältnissen.

## 5. Gemeindliche Unternehmen

**Eigenbetriebe** sind gemeindliche Unternehmen, die außerhalb der allgemeinen Verwaltung als Sondervermögen **ohne eigene Rechtspersönlichkeit** geführt werden (Art. 88 Abs. 1 GO und § 1 EBV). Anstelle eines Haushaltsplans wird ein Wirtschaftsplan erstellt, der in einen Erfolgsplan (entspricht dem Verwaltungshaushalt) und einen Vermögensplan (entspricht dem Vermögenshaushalt) gegliedert ist. Diesen, auf ein Jahr (in der Regel das Kalenderjahr) abgestellten Planunterlagen, werden eine mittelfristige Finanzplanung und ein Investitionsprogramm beigelegt. Die Eigenbetriebe wenden die kaufmännische doppelte Buchführung an. Eigenbetriebe sind meist Versorgungsunternehmen für Elektrizität, Gas und Wasser; oft sind sie auch zuständig für die örtlichen Verkehrsbetriebe. Unternehmen, die bisher in der Rechtsform eines Regiebetriebes zu führen waren (z.B. Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung) steht nun auch die Rechtsform des Eigenbetriebs offen (Art. 86 GO ff).

**Kommunale Krankenhäuser**, die den Bestimmungen der Bundespflegesatzverordnung unterliegen, sind ebenfalls wie ein Sondervermögen zu verwalten. Für diese Krankenhäuser wird auch ein Wirtschaftsplan erstellt; die Ausführungen unter 4) gelten sinngemäß (vgl. § 1 WkKV).

Sowohl Unternehmen der Gemeinde, als auch Krankenhäuser, die den Bestimmungen der Bundespflegesatzverordnung unterliegen, können zur Finanzierung ihrer Investitionen einen Bausparvertrag abschließen und Bausparkredite aufnehmen. **Der Gesamtbetrag aller Kredite** für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen, die im Haushaltsplan bzw. im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs oder des kommunalen Krankenhauses veranschlagt sind, werden in der Haushaltssatzung der Gemeinde festgesetzt; die Festsetzung erfolgt getrennt für das Haushaltswesen der Gemeinde, die Wirtschaftsführung von Eigenbetrieben und die Wirtschaftsführung von kommunalen Krankenhäusern (Art. 63 GO, 57 LKrO, 55 BezO und § 2 Abs. 2 WkKV). Nach Art. 71 Abs. 2 GO, 65 Abs. 2 LKrO, 63 Abs. 2 BezO bedarf der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen im Rahmen der Haushaltssatzung der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Eine Anhebung des Gesamtbetrags der vorgesehenen Kreditaufnahmen ist nur durch Erlass einer Nachtragshaushaltssatzung (Art. 68 GO, 62 LKrO, 60 BezO) möglich.

Für selbständige Kommunalunternehmen des öffentlichen Rechts (Art. 89 GO) enthält die Haushaltssatzung keine Festsetzungen.

# Wie wird der LBS-Bausparvertrag abgeschlossen?

## 1. Die Festlegung der Bausparsumme

Die Höhe der Bausparsumme richtet sich nach der Zahl und der Art der anstehenden Vorhaben (siehe Seiten 5 und 6) und nach der Finanzlage der Gemeinde (des Landkreises, des Bezirks, des kommunalen Zweckverbandes – Mitglieder sind ausschließlich Gebietskörperschaften – des Eigenbetriebs). Als Richtschnur kann **ein Drittel max. die Hälfte der voraussichtlichen Gesteuerungskosten** der in Aussicht genommenen Baumaßnahme **als Bausparsumme** genannt werden. Eine Vollfinanzierung eines Vorhabens ist aus folgenden Gründen nicht anzustreben (Ausnahmen: kleinere Vorhaben finanzstarker Körperschaften):

- a) Viele kommunale Bauvorhaben werden durch Zuwendungen Dritter (z.B. des Freistaats Bayern) gefördert. Diese voraussichtlichen Leistungen werden im Finanzplan und im Haushaltsplan entsprechend berücksichtigt.
- b) Die Mittel, die der Verwaltungshaushalt dem Vermögenshaushalt zuführt, werden die Ausgaben für die Baumaßnahme anteilig (Gesamtdeckungsgrundsatz) mit abdecken bzw. im doppischen Rechnungswesen der positive Saldo aus den Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit.
- c) Schließlich soll auch Raum bleiben für andere Kredite, z.B. von der Sparkasse oder von der BayernLabo.

Die Beurteilung der Frage, ob die Bausparsumme über oder unter der Hälfte der voraussichtlichen Gestehungskosten liegt, richtet sich auch danach,

- wie die Einnahmen des Vermögenshaushalts bzw. Einzahlungen des Finanzhaushalts im Finanzplan des Jahres veranschlagt sind, in dem die Baumaßnahme durchgeführt werden soll und
- welche Sparraten für den Bausparvertrag aufgebracht werden können.

Nachdem die mittelfristige Finanzplanung nur weitere 3 Jahre über den Haushaltsplan hinausreicht (siehe Seite 8), werden oft die Gestehungskosten für in Aussicht genommene Bauvorhaben lediglich geschätzt werden können. Für diese Fälle und für die Fälle, in denen ein bestimmtes Vorhaben noch nicht vorgesehen ist, kann von folgendem ausgegangen werden: Eine **kreisangehörige Gemeinde** sorgt vor durch Abschluß von Bausparverträgen mit einer **Bausparsumme, die etwa dem 50fachen der Einwohnerzahl der Gemeinde** entspricht. Ob man im Einzelfall von einer darüber oder darunter liegenden Zahl ausgeht, richtet sich nach der Struktur und der Finanzkraft einer Gemeinde (Landgemeinde, Industriegemeinde, Vorortgemeinde usw.), ferner der Art ihrer öffentlichen Einrichtungen (Baujahr und Größe der Einrichtungen) sowie welcher Erneuerungsbedarf oder welcher neue Bedarf erkennbar ist usw.

Bei **kreisfreien Städten** und bei Landkreisen können mindestens 1.000.000 € Richtschnur sein. Bei den **Zweckverbänden** (Mitglieder sind ausschließlich Gebietskörperschaften), richtet sich die Bausparsumme nach der Aufgabe und der Größe des Verbandes, ebenso bei Eigenbetrieben.

## 2. Wer unterschreibt den Antrag?

Es ist grundsätzlich Aufgabe des ersten Bürgermeisters, bei kreisfreien Städten des Oberbürgermeisters, bei Landkreisen des Landrats, bei Bezirken des Bezirkstagspräsidenten und bei Verbänden des Vorsitzenden, Verpflichtungserklärungen abzugeben. Der Abschluß eines Bausparvertrages ist eine solche Verpflichtungserklärung. Im Verhinderungsfall ist der Vertreter zuständig. Ein Bausparvertrag kann jedoch auch von

einem bevollmächtigten Bediensteten (z.B. dem Kämmerer) unterzeichnet werden.

## 3. Ist ein Beschluß erforderlich?

Ob der Abschluss eines Bausparvertrages zu den laufenden Angelegenheiten zählt (vgl. Art. 37 Abs. 1 GO) richtet sich nach der Größe der jeweiligen Gemeinde. Um Unklarheiten auszuschließen, sollte in die Geschäftsordnung des Gemeinderats eine Regelung aufgenommen werden. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass der Abschluss eines Bausparvertrages (nicht die Aufnahme eines Bausparkredits) zu den laufenden Angelegenheiten zählt, da die Gemeinde mit dem Abschluss noch keine besondere Verpflichtung eingeht. Die Gemeinde kann das Guthaben durch Zuteilung erhalten. Die Zuteilung kann nach einer Mindestlaufzeit von 18 Monaten auch durch eine Ermäßigung der Bausparsumme oder durch eine Absenkung des Mindestsparguthabens per Flex-Zuteilung erreicht werden. Bei Zuteilung erhält die Gemeinde dann das angesparte Guthaben nebst Zinsen und unterjährigen Zinsen, sowie den Anspruch auf das Bauspardarlehen für eine bausparkassenrechtlich zulässige Maßnahme.

## 4. Ist eine Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde zum Vertragsabschluß notwendig?

Mit dem Abschluß eines Bausparvertrages wird kein Kreditvertrag eingegangen; auch verpflichtende Bausparverträge nicht zur Aufnahme eines Bauspardarlehens. Über die Aufnahme eines Bauspardarlehens hat eine Kommune vielmehr erst nach der sogenannten Zuteilung des Bausparvertrages zu entscheiden. Der Vertragsabschluß ist deshalb keine Kreditaufnahme und auch kein Rechtsgeschäft, das einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleichkommt; eine Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde zum Abschluss eines Bausparvertrages ist daher nicht erforderlich (vgl. Nr. 8.5 Kreditbekanntmachung vom 5. Mai 1983, MABl Seite 408 geändert durch Bek neu 12. November 2001, AllMBl Seite 676).

## Die LBS-Bauspartarife – Konditionen für Kommunen

Konditionen für juristische Personen des öffentlichen Rechts und Unternehmen des Privatrechts, an denen eine inländische Gebietskörperschaft oder Sparkasse mehrheitlich beteiligt ist (in Auszügen aus den Allgemeinen Bausparbedingungen ABB). Stand 01 / 2021

Tarifvariante	LBS-Zukunft	
	LBS-Z35	LBS-Z5
Konditionen gelten ab	250.000 € Bausparsumme	
Abschlussgebühr in % der Bausparsumme	0,8 %	
Regelsparbeitrag je 1.000 € Bausparsumme	3,35 €	2,95 €
Mindestsparguthaben in % der Bausparsumme	50 %	45 %
Mindestspardauer	18 Monate	
Verzinsung der Sparszahlungen	0,01 %	
Sparzeit bis Zuteilung ■ bei Regelbesparung	13 Jahre / 2 Monate	13 Jahre / 6 Monate
Wechselmöglichkeit	in LBS-Z5 <sup>1</sup>	in LBS-Z35
Bereitstellungszinsen – aktuell	Keine	
Agio in % des Bauspardarlehens	2 %	
Jahresentgelt	–	–
Sollzins	0,99 %	0,70 %
Mtl. Zins- und Tilgungsbeitrag je 1.000 € Bausparsumme	3,50 €	5 €
Darlehenslaufzeit maximal (ca. Jahre / Monate)	13 Jahre	9 Jahre / 9 Monate
Effekt. Jahreszins (nach PangV)	1,44 %	1,29 %

### Die Flex-Zuteilung<sup>2</sup> im LBS-Z35 – bietet mehr Flexibilität

Flex-Option	Mindestansparung	Fester Sollzins	Effektiver Jahreszins
LBS-Z35 X45	45 %	1,35 %	1,75 %
LBS-Z35 X40	40 %	1,70 %	2,07 %
LBS-Z35 X35	35 %	2,05 %	2,39 %

Die Konditionen für Bausparsummen unter 250.000 € können den ABB entnommen werden. Darüber hinaus gibt es noch weitere LBS-Tarifvarianten. Wird der Vertrag gekündigt und die 3-monatige Sperrfrist nicht abgewartet, fällt ein Zinsausgleich an.

<sup>1</sup> Ein Tarifwechsel ist abhängig von der Zustimmung der Bausparkasse.

<sup>2</sup> Die Flex-Zuteilung ist abhängig von der Zustimmung der Bausparkasse. Ein Verzicht auf die gewählte Flex-Zuteilung ist zusätzlich nur bei Erreichen aller Zuteilungsvoraussetzungen möglich.

## Der LBS-Bausparvertrag in der Sparzeit

Die Abschlussgebühr ist eine Ausgabe des Verwaltungshaushalts. Nach der Gliederung des Haushaltsplans wird die Ausgabe im Abschnitt 03 – Finanzverwaltung – ausgewiesen. Haushaltsstelle: 03.65 oder 06.658.

### Die Verzinsung:

Der Zinsertrag ist sowohl im Haushaltsplan zu veranschlagen als auch im Zeit- und Sachbuch zu buchen; er wird – auch wenn die Beträge nicht durch die Gemeindekasse laufen – im Verwaltungshaushalt (Abschnitt 91) als Einnahme (Haushaltsstelle 91.207) veranschlagt und gebucht. Innerhalb der Gruppe 20 (= Zinseinnahmen) ist für Zinsen aus Bausparverträgen der Landesbausparkasse die Untergruppe 207 zu nehmen, weil die LBS zu den Kreditinstituten zählt (= Untergruppe 7). Dieser Zinsertrag wird im Rahmen der Zuführung des Verwaltungshaushalts zum Vermögenshaushalt (Ausgabehaushaltsstelle im Verwaltungshaushalt: 91.860, Einnahmehaushaltsstelle im Vermögenshaushalt: 91.300) und vom Vermögenshaushalt innerhalb der dort vorgesehenen Zuführungen zu den Rücklagen (Haushaltsstelle 91.910) der Rücklage (= Bausparvertrag) wieder gutgebracht. Der Teilbetrag in Höhe des Zinsertrages aus dem Bausparguthaben muß nicht gesondert veranschlagt und gebucht werden: er kann, muß jedoch nicht, in den Erläuterungen zum Haushaltsplan und zur Jahresrechnung angegeben werden. Die Regelsparbeiträge sind Zuführungen zur allgemeinen Rücklage (siehe Seite 6); sie sind Ausgaben des Vermögenshaushalts. Die Sparbeiträge werden innerhalb des Einzelplans 9 (= sonstige allgemeine Finanzwirtschaft) mit der Gruppierungsziffer 91 (= Zuführungen an Rücklagen) veranschlagt und gebucht (Haushaltsstelle: 91.910).

Der bei einem Tarifumstieg anfallende Umstellungsausgleich (= Zinsausgleich) ist im Verwaltungshaushalt (Abschnitt 91) als Ausgabe (91.807) zu buchen. Die durch den Zinsausgleich entstehende Minderung des Bausparguthabens ist im Vermögenshaushalt als Entnahme der Rücklage (= Bausparvertrag) zu buchen (91.310). Des Weiteren ist dieser Betrag vom Vermögenshaushalt (91.900) dem Verwaltungshaushalt (91.280) zuzuführen.

Es ist möglich, für Sparbeiträge zum Bausparvertrag eine weitere Unterteilung zu treffen (z.B. 91.9100 = Zuführungen zur allgemeinen Rücklage, 91.9101 = Bausparbeiträge) oder das Ansparen des Bausparvertrages in der Erläuterungsspalte des Haushaltsplans zu vermerken. Die regelmäßige monatliche Zahlung der Bausparraten sichert naturgemäß eher die Rücklagenbildung als das ohne Bausparvertrag der Fall wäre. Ein Vorsatz, etwas zurückzulegen, wird bekanntlich ohne laufende monatliche Zahlungsverpflichtung sehr leicht unbeachtet gelassen.

Agio des Bauspardarlehens:

Das mit Abruf des Bauspardarlehens zu entrichtende Agio ist im Vermögenshaushalt (Abschnitt 91) als Ausgabe (Haushaltsstelle 91.990) zu veranschlagen und zu suchen.

Die Verbuchung nach den Grundsätzen der **kommunalen Doppik** ist auf den Seiten 6 und 9 dargestellt.

**Wird ein Bausparvertrag während des Rechnungsjahres abgeschlossen**, kann daher meist nur die Frage auftreten, ob die für die Zuführung an Rücklagen veranschlagten Mittel ausreichen. Das Haushaltsrecht ermöglicht es, einen höheren Betrag als den veranschlagten, also überplanmäßige Ausgaben durch Umschichtung von Haushaltsmitteln, zu leisten. Das kann z.B. im Verwaltungshaushalt durch Einsparen bei Ausgabeansätzen oder aufgrund von Mehreinnahmen geschehen. Beides führt zu einer höheren Zuführung vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt. Einsparungen bei Ausgabeansätzen sowie Mehreinnahmen sind auch innerhalb des Vermögenshaushalts möglich. Sollten ausnahmsweise keine Mittel für die Zuführung an Rücklagen eingeplant sein, können solche außerplanmäßigen Ausgaben ebenfalls wie die überplanmäßigen Ausgaben haushaltsrechtlich gedeckt werden. Zu beachten ist jedoch, daß über- und außerplanmäßige Ausgaben nur zulässig sind, wenn sie unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist; die Notwendigkeit der Ansammlung von Rücklagemitteln ist dann also zu begründen. Sind die über- oder außerplanmäßigen Ausgaben erheblich, so sind sie vom Gemeinderat, Kreistag oder



Bezirkstag zu beschließen (Art. 66 Abs. 1 GO, 60 Abs. 1 LKrO, 58 Abs. 1 BezO).

**Sondersparzahlungen** sind im Allgemeinen möglich. Die Bausparkasse kann die Annahme von Sondersparzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen. Sie sind haushaltsrechtlich wie über- oder außerplanmäßige Rücklagenzuführungen zu behandeln. Da der Überschuss der Haushaltsrechnung nach dem Haushaltsrecht zwingend der allgemeinen Rücklage zuzuführen ist, können aus diesem Überschuss auch Sondersparzahlungen für den Bausparvertrag bestritten werden.

Nachträgliche Änderungen der Bausparsumme (Ermäßigung, Vertragsteilung etc.) oder die Übertragung des Bausparvertrages an Dritte sind mit Zustimmung der LBS möglich. Hierüber entscheiden – ebenso wie über eine evtl. Kündigung – die gleichen Organe der Kommune wie beim Abschluß des Bausparvertrages (siehe Seite 11, Nr. 3). Für die Unterschrift gelten die Ausführungen auf Seite 11 Nr. 2. Die

**Zwischenfinanzierung** eines bestehenden Bausparvertrages – z.B. wenn ein Vorhaben aus irgendwelchen Gründen frühzeitig begonnen werden muß – ist durch die Sparkasse, die LBS oder die BayernLB grundsätzlich möglich; siehe jedoch auch die nachfolgenden Ausführungen „Der Bausparvertrag als Zinssicherungsinstrument“.

## Der Bausparvertrag als Zinssicherungsinstrument

Die gegenwärtige eingeengte Haushaltslage der Kommunen erfordert es, die Belastungen für das laufende Haushaltsjahr und die künftigen Haushaltsjahre mit Zins- und Tilgungsleistungen mittel- und langfristig möglichst genau zu planen (Stichwort: Schuldenmanagement). Der Abschluss eines Bausparvertrages bildet dazu eine wertvolle Hilfe. Je nach Zins-situation – vor allem, wenn mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen ist – kann mit einer sog. vorgelagerten Finanzierung die Zinshöhe für die gesamte Kreditlaufzeit festgeschrieben werden.

### Wie wird das gemacht?

Die Kommune nimmt (z.B. bei einer Sparkasse, der LBS oder der BayernLB) einen Kredit für Maßnahmen gemäß Seite 5 auf und schließt zugleich einen Bausparvertrag ab. Die Fälligkeit des Kredits wird auf den Zeitpunkt der Zuteilung des Bausparvertrages gelegt. Außerdem wird bis zur Fälligkeit des Kredits eine Zinsbindung vereinbart. Je nach den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Kommune kann die vorgelagerte Finanzierung als Tilgungsdarlehen oder als tilgungsfreies Darlehen ausgestaltet werden. Zu beachten ist allerdings, dass bei der Variante „Tilgungsdarlehen“ während der Laufzeit der Vorfinanzierung nicht nur Zins- sondern auch Tilgungszahlungen fällig werden. Es wird empfohlen, bei einem Tilgungskredit einen Bausparvertrag mindestens in Höhe des Restkredits abzuschließen. Bei der Variante „tilgungsfreier Kredit“ ist die Bausparsumme systembedingt höher da der Kredit mit dem Anfangsstand umzuschulden ist. Bei beiden Varianten wird dann der vorgelagerte Kredit komplett durch den fälligen Bausparvertrag abgelöst.

Wie vorstehend beschrieben, sind die auf einem Bausparvertrag angesparten Gelder Rücklagemittel, auch dann, wenn mit diesen Mitteln ein Zwischenfinanzierungskredit abgelöst werden soll.

Im Rahmen der jährlichen **Statistik über die Schulden** (vgl. §§ 1 und 5 Finanz- und Personalstatistikgesetz und Nr. 1.3 IMBeck vom 02. Juli 1993, AIIMBI Seite 909) dürfen daher die auf einem Bausparvertrag angesparten Gelder nicht vom Zwischenfinanzierungskredit abgezogen werden. Vielmehr

ist in den Formblättern der jeweilige Bruttobetrag der noch nicht getilgten Kredite auszuweisen.

Bei der Berechnung der Höhe des Mindestzuführungsbetrags vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt (siehe § 22 Abs. 1 Satz 2 KommHV) kann allerdings der Tilgungsbetrag des Zwischenfinanzierungskredits in Höhe des Ansparbetrages auf dem Bausparvertrag abgezogen werden, da für die Tilgung dieses Kredits Mittel aus der Entnahme der allgemeinen Rücklage (Ansparsumme auf dem Bausparvertrag) als Einnahmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 KommHV zur Verfügung stehen und der Tilgungsbetrag nicht zusätzlich erwirtschaftet werden muss.

## Die Zuteilung

Sie ist die Bereitstellung der Bausparsumme.

**Voraussetzungen** für die Teilnahme an den Zuteilungshandlungen sind

- eine Sparzeit von mindestens 18 Monaten
- eine Ansparung mindestens in Höhe des tariflichen Mindestsparguthabens
- eine Bewertungszahl von derzeit mindestens 208
- ein Zuteilungsantrag zum maßgeblichen Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtage sind monatlich am letzten Kalendertag. Zuguteilt wird jeweils zum letzten Tag im 2. Monat nach dem Stichtag. Die Bewertungszahl wird in der Weise ermittelt, dass die Summe aus dem Sparguthaben und den mit dem

Zinsfaktor multiplizierten Zinsen durch den Teiler – 4 v.T. der Bausparsumme – geteilt wird. Frühzeitige Sondersparzahlungen führen daher zu einer höheren Bewertungszahl. Es empfiehlt sich deshalb, Sondersparzahlungen rechtzeitig zu leisten, wenn eine baldige Zuteilung angestrebt wird.

Über die Zuteilung wird ein Zuteilungsbescheid erteilt. Mit der Zuteilung steht das angesparte Guthaben auf Abruf zur Verfügung. Gleichzeitig wird in Höhe der Differenz zwischen Bausparsumme und Ansparung das Bauspardarlehen bereitgestellt. Das Guthaben aus dem Bausparvertrag ist eine Einnahme des Vermögenshaushalts; sie wird veranschlagt und gebucht als Entnahme aus Rücklagen (Haushaltsstelle 91.310). Siehe dazu auch die Ausführungen auf Seiten 5 und 6.

## Das LBS-Bauspardarlehen

Der **Darlehensantrag** – wegen der Unterschriftsberechtigung siehe Seite 11 – kann formlos gestellt werden: Es ist anzugeben, für welche Maßnahme das Bauspardarlehen verwendet wird. Wenn die Ausgaben für eine einschlägige Maßnahme (siehe Seite 5) abzüglich der vorgesehenen besonderen finanziellen Förderungen Dritter (siehe Seite 10, Nummer 1a) den Betrag des Bauspardarlehens nicht unterschreiten, ist der Nachweis erbracht, dass das Bauspardarlehen vertragsgemäß verwendet wird. Das ausgezahlte Sparguthaben muss in diese Berechnung nicht einbezogen werden, weil hierfür kein Nachweis der Verwendung nach dem Bausparkassenrecht notwendig ist.

### Hinweise:

Die in der Haushaltssatzung enthaltene Ermächtigung zur Aufnahme von Krediten für Investitionsförderungsmaßnahmen gilt bis zum Ende des auf das Haushaltsjahr folgenden Jahres und, wenn die Haushaltssatzung für das übernächste Jahr nicht rechtzeitig amtlich bekannt gemacht wird, bis zum Erlaß dieser Haushaltssatzung (Art. 71 Abs. 3 GO, 65 Abs. 3 LKrO, 63 Abs. 3 BezO).

Ist die Haushaltssatzung bei Beginn des Haushaltsjahres noch nicht bekannt gemacht und reichen die Kreditermächtigungen früherer Jahre nicht mehr aus, so kann die Rechtsaufsichtsbehörde in bestimmtem Umfang die Aufnahme weiterer Kredite genehmigen (vgl. Art. 69 Abs. 2 GO, 63 Abs. 2 LKrO, 61 Abs. 2 BezO).

Mit der Darlehenszusage übermittelt die LBS die Unterlagen für das Darlehen. Die Ausreichung des Bauspardarlehens an Gemeinden und Gemeindeverbände erfolgt ohne dingliche Sicherheit gegen Unterzeichnung eines Darlehensvertrages. Ob ein Bauspardarlehen aufgenommen wird, entscheidet grundsätzlich das zuständige Beschlussgremium der Kommune; nähere Bestimmungen finden sich in der Regel in der Geschäftsordnung der jeweiligen Gemeinde. Sind dem Oberbürgermeister, Bürgermeister oder Landrat keine weitergehenden Befugnisse (vgl. Art. 37 Abs. 2 GO, 34 Abs. 2 LKrO, 33 Abs. 2 BezO) eingeräumt, so ist mit dem Antrag auf Darlehensgewährung ein beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch über die Aufnahme des „Bausparkredits“ vorzulegen. Außerdem empfiehlt es sich, eine Ablichtung der Genehmigung

des Gesamtbetrages der vorgesehenen Kreditaufnahmen im Rahmen der Haushaltssatzung (Art. 71 Abs. 2 GO, 65 Abs. 2 LKrO, 63 Abs. 2 BezO) beizufügen. Die einzelnen Kreditaufnahmen bedürfen grundsätzlich nicht mehr der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde; genehmigungspflichtig ist nur der in der Haushaltssatzung festgesetzte Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen. Der Vertrag über das Bauspardarlehen wird also grundsätzlich ohne Mitwirkung der Rechtsaufsichtsbehörde rechtswirksam. Nur in Ausnahmefällen sind die einzelnen Kreditaufnahmen der rechtsaufsichtlichen Genehmigung unterworfen, dann nämlich, wenn die Bundesregierung oder das Bayerische Staatsministerium des Innern aus konjunkturpolitischen Gründen die Kreditaufnahme der Gemeinden, Landreise usw. durch Rechtsverordnung einschränkt. Solche einengenden Bestimmungen gelten jeweils nur vorübergehend.

Soll ein Bauspardarlehen in einer solchen Zeitspanne aufgenommen werden, ist ein Abdruck dieser rechtsaufsichtlichen Genehmigung dem Darlehensvertrag beizufügen. Das Bauspardarlehen wird auf das Konto in laufender Rechnung der Gemeinde, des Landkreises usw. ausgezahlt. Die Mittel sind als Einnahme aus Krediten von öffentlichen Unternehmen (Bereich 6) im Vermögenshaushalt zu veranschlagen und zu buchen (siehe Seite 18 bis 21), lediglich die Gewährträger der jeweiligen Sparkasse verwenden den Bereich 5. Bei der Ausreichung des Bauspardarlehens wird keine Gebühr fällig.

In den Tarifvarianten LBS-Z35 und LBS-Z5 wird bei Darlehensauszahlung ein **Agio** in Höhe von 2 v.H. des ausgezahlten Bauspardarlehens fällig. Das Agio wird dem Bauspardarlehen zugeschlagen und erhöht damit die Darlehensschuld.

Nach der Darlehensausreichung ist ein monatlicher Zins- und Tilgungsbeitrag zu leisten. Dieser Betrag dient zur Verzinsung des Darlehens **und** zu dessen Tilgung. Der Schuldendienst (Zins- und Tilgungsleistungen) wird ebenfalls im Abschnitt 91 veranschlagt. Die Zinsleistungen sind Aufgaben des Verwaltungshaushalts, die Tilgungen solche des Vermögenshaushalts. Bei welchen Haushaltsstellen die Zins- und Tilgungsbeträge zu veranschlagen und zu buchen sind, ist auf den Seiten 18

bis 21 ausgeführt. Wegen der Zuordnung des Kredits zu einer bestimmten Investitionsmaßnahme siehe die Ausführungen auf Seite 9. Die gleichen Haushaltsstellen sind auch bei anderen Krediten zu verwenden, die bei einer Sparkasse oder bei der BayernLB aufgenommen werden. Wie sich die Beträge auf die einzelnen Kredite aufteilen, kann in der Erläuterungsspalte angegeben werden.

Da die LBS die Zins- und Tilgungsbeiträge taggenau verrechnet, kann es zu Verschiebungen im Verhältnis der Zinsen zu den Tilgungsanteilen kommen. Die Tilgungsdauer beträgt nach den „Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge“ – unterschiedlich entsprechend der Höhe der Ansparung – in den Tarifen mit 3,5 % Tilgungsbeitrag monatlich rund 13 Jahre bei einem Darlehensanspruch von 50%; in solchen mit 5% rund 10 Jahre bei einem Darlehensanspruch von 55% der Bausparsumme.

LBS und Sparkassen erstellen detaillierte Tilgungspläne.

# LBS-Buchungssätze

## Abschlussgebühr

	Soll		Haben
5591	Kreditbeschaffungskosten	35117	Verbindlichkeiten aus LuL gegenüber Kreditinstituten
35117	Verbindlichkeiten aus LuL gegenüber Kreditinstituten	7591	Kreditbeschaffungskosten

## Einzahlungen auf Bausparvertrag

	Soll		Haben
18213	Sparguthaben (Ansparphase)	35117	Verbindlichkeiten aus LuL gegenüber Kreditinstituten
35117	Verbindlichkeiten aus LuL gegenüber Kreditinstituten	7999	Auszahlungen für die Bildung von Guthaben bei Kreditinstituten

## Einnahmen aus einem bei der Sparkasse aufgenommenen Kredit für Investitionen

	Soll		Haben
1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)
6927(1..3)	Aufnahme von Krediten für Investitionen bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)	1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten

## Zinszahlungen an die Sparkasse

	Soll		Haben
5517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)
3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)	7517	Zinsauszahlungen an Kreditinstitute

## Tilgungszahlungen an die Sparkasse

	Soll		Haben
3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)	7927 (1..3)	Tilgung von Investitionskrediten bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)

## Einnahme aus Bausparguthaben (Verzinsung Bausparguthaben)

	Soll		Haben
1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	4617	Zinserträge
18213	Sparguthaben (Ansparphase)	1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten



**Rückfluss des Bausparguthabens einschließlich Zinsen**

	Soll		Haben
1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	1821(3)	Sparguthaben (Ansparphase)
6999	Einzahlungen aus der Auflösung von Guthaben bei Kreditinstituten	1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten
6617	Zinseinzahlungen von Kreditinstituten		

**Vereinnahmung Bauspardarlehen (für die Umschuldung)**

	Soll		Haben
1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten
6927(1..3)	Aufnahme von Krediten für Investitionen bei sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen	1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten

**Vereinnahmung Bauspardarlehen (für die Umschuldung) im Falle eines Nachlasses auf Anfangsdarlehen (LBS-W6)**

	Soll		Haben
1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten
		4236	Schuldendiensthilfen von sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen (Nachlass)
6927(1..3)	Aufnahme von Krediten für Investitionen bei Kreditinstituten	1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten
6236	Schuldendiensthilfen von sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen (Nachlass)		

**Rückzahlung des Zwischenfinanzierungskredits bei der Sparkasse**

	Soll		Haben
3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten	7927(1..3)	Tilgung von Investitionskrediten bei Kreditinstituten

**Zahlung Agio bei Aufnahme des Bauspardarlehens**

	Soll		Haben
1911	Disagio	3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten
3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten	7591	Kreditbeschaffungskosten

**Planmäßige Abschreibung des Agios über die Laufzeit des Bauspardarlehens**

	Soll		Haben
5591	Kreditbeschaffungskosten	1911	Disagio

**Zinszahlungen an Bausparkasse**

	Soll		Haben
5517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)
3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)	7517	Zinsauszahlungen an Kreditinstitute

**Tilgungszahlungen an Bausparkasse**

	Soll		Haben
3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten	7927(1..3)	Tilgung von Investitionskrediten bei Kreditinstituten (Unterkonten bzgl. Laufzeit, Währung, Umschuldung festlegen)

**Wird kein Zwischenfinanzierungskredit bei der Sparkasse aufgenommen und kein Bauspardarlehen in Anspruch genommen.**

**Rückfluss des Bausparguthabens einschließlich Zinsen**

	Soll		Haben
1727	übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	1821(3)	Sparguthaben (Ansparphase)
6999	Einzahlungen aus der Auflösung von Guthaben bei Kreditinstituten	1727	übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten
6617	Zinseinzahlungen von Kreditinstituten		

**Wird kein Zwischenfinanzierungskredit bei der Sparkasse aufgenommen, sondern nur das Bauspardarlehen in Anspruch genommen.**

**Rückfluss des Bausparguthabens einschließlich Zinsen**

	Soll		Haben
1727	übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	1821(3)	Sparguthaben (Ansparphase)
6999	Einzahlungen aus der Auflösung von Guthaben bei Kreditinstituten	1727	übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten
6617	Zinseinzahlungen von Kreditinstituten		

**Vereinnahmung Bauspardarlehen**

	Soll		Haben
1727	übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten
6927(1..3)	Aufnahme von Krediten für Investitionen bei sonstigen üblichen Sonderrechnungen	1727	übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten

**Vereinnahmung Bauspardarlehen (für die Umschuldung) im Falle eines Nachlasses auf Anfangsdarlehen (LBS-W6)**

	<b>Soll</b>		<b>Haben</b>
1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten	3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten
		4236	Schuldendiensthilfen von sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen (Nachlass)
6927(1..3)	Aufnahme von Krediten für Investitionen bei Kreditinstituten	1727	Übrige privatrechtliche Forderungen gegenüber Kreditinstituten
6236	Schuldendiensthilfen von sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen (Nachlass)		

**Zahlung Agio bei Aufnahme des Bauspardarlehen**

	<b>Soll</b>		<b>Haben</b>
1911	Disagio	3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten
3217(1..3)	VB Investitionskredite bei Kreditinstituten	7591	Kreditbeschaffungskosten

**Planmäßige Abschreibung des Agios über die Laufzeit des Bauspardarlehen**

	<b>Soll</b>		<b>Haben</b>
5591	Kreditbeschaffungskosten	1911	Disagio

**Zinszahlungen an Bausparkasse**


	<b>Soll</b>		<b>Haben</b>
5517	Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten (Unterkonten nach Laufzeit und Währung festlegen)
3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten	7517	Zinsauszahlungen an Kreditinstitute

**Tilgungszahlungen an Bausparkasse**

	<b>Soll</b>		<b>Haben</b>
3217(1..3)	Investitionskredite bei Kreditinstituten	7927(1..3)	Tilgung von Investitionskrediten bei Kreditinstituten (Unterkonten bzgl. Laufzeit, Währung, Umschuldung festlegen)

## **Die Finanzierung von kommunalen Bauvorhaben mit einem LBS-Bausparvertrag.**

LBS, 80280 München  
Service Tel.: (089) 4 11 13 - 0  
Internet: [www.lbs-bayern.de](http://www.lbs-bayern.de)  
E-Mail: [info@lbs-bayern.de](mailto:info@lbs-bayern.de)

 Finanzgruppe · [www.lbs-bayern.de](http://www.lbs-bayern.de)

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**