



Bundesamt  
für Soziale Sicherung

# Grundsätze 85

Grundsätze für das Verfahren der Genehmigung und Anzeige zum Erwerb und Leasen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie zur Errichtung, Erweiterung und zum Umbau von Gebäuden gemäß § 85 SGB IV (Genehmigungs- und Anzeigeverfahrensgrundsätze)

**Stand: Februar 2023**

## **Vorwort**

Mit den Grundsätzen des Bundesamts für Soziale Sicherung zu § 85 SGB IV („Grundsätze 85“) wird den bundesunmittelbaren Sozialversicherungsträgern ein Leitfaden zur Verfügung gestellt, der die Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Soziale Sicherung im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren fördern und erleichtern soll.

Neben den gesetzlichen Grundlagen und technischen Hinweisen finden die Sozialversicherungsträger hier u.a. Angaben zu den einzureichenden Antragsunterlagen, Ausführungen zu den Möglichkeiten der Vertragsgestaltung sowie Bemerkungen des Bundesrechnungshofs, die dieser in seinen Prüfungsverfahren erstellt hat.

Die Grundsätze sind im Internet-Angebot des Bundesamts für Soziale Sicherung unter folgendem Pfad aufzurufen: [Grundsätze 85.pdf](#)

Daher wird auf eine Übersendung in Papierform generell verzichtet.

Änderungen gegenüber der letzten Fassung sind - mit Ausnahme redaktioneller Anpassungen - durch farbige Hinterlegung kenntlich gemacht.

Die vorliegende Fassung bezieht sich auf die neugefasste Formulierung des § 85 SGB IV vom 01.01.2023.

Die Sozialversicherungsträger werden gebeten, nach diesen Grundsätzen zu verfahren und sich mit den einschlägigen Rechtsgrundlagen vertraut zu machen.

Ein Diagramm zum Verfahren bei Baumaßnahmen und Grunderwerben ist unter folgendem Pfad auf der Internetseite des Bundesamts für Soziale Sicherung aufzurufen und auch im Anhang G. 12 abgedruckt: [Diagramm zum Verfahren bei Baumaßnahmen und Grunderwerben.pdf](#)

Hinweise für das Mieten von Büroraum und sonstigen Flächen, die Verwaltungszwecken dienen, finden die Sozialversicherungsträger in den „Leitlinien 88“ des Bundesamts für Soziale Sicherung ([Leitlinien 88.pdf](#)).

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>A. Allgemeine Vorgaben</b>	
1. Genehmigungsverfahren .....	5
2. Anzeigeverfahren .....	6
3. Haushaltsrechtliche Bestimmungen .....	6
<b>B. Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, Einräumung von Erbbaurechten</b>	
1. Erwerb von Grundstücken (unbebaut oder bebaut) .....	9
2. Erwerb und Einräumung grundstücksgleicher Rechte .....	10
3. Checkliste Antragsunterlagen.....	10
4. Erläuterung zu den Antragsunterlagen.....	11
<b>C. Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden</b>	
1. Errichtung von Gebäuden.....	21
2. Erweiterung von Gebäuden.....	21
3. Umbau von Gebäuden .....	22
4. Planung .....	23
5. Checkliste Antragsunterlagen.....	27
6. Erläuterung zu den Antragsunterlagen.....	27
7. Auftragsvergabe .....	36
8. Baudurchführung .....	39
9. Abschlussbericht .....	41
10. Aufsichtsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens .....	42
<b>D. Schlüsselfertiges Bauen.....</b>	<b>43</b>

## **E. Leasing**

1. Vorbemerkungen .....	47
2. Antragsunterlagen .....	48
3. Erläuterung zu den Antragsunterlagen .....	48

## **F. Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP)**

1. Vorbemerkungen .....	54
2. ÖPP als Beschaffungsvariante im Hochbau .....	54
3. Grundsätze einer ÖPP-Realisierung .....	55
4. Partnerschaft Deutschland - Berater der öffentlichen Hand GmbH (ehemals ÖPP Deutschland AG) .....	56

## **G. Anhang**

1. Abgrenzung der Maßnahmen im Bestand (Erweiterung/Umbau/Modernisierung/Instandhaltung) .....	57
2. Architekten- und Ingenieurvertrag .....	58
3. Vertragsgestaltung für Leistungen der Projektsteuerung .....	59
4. Baukostenindex und Genehmigungsfreigrenze .....	63
5. Rechenschema für statischen Wirtschaftlichkeitsnachweis .....	64
6. Grundannahmen .....	66
7. Szenarienbildung .....	67
8. Nutzwertanalyse .....	68
9. Höchstflächen für Geschäftszimmer der Bundesbehörden .....	69
10. Ausgewählte Gebäude - Kenndaten .....	70
11. Vordruck „Anzeige“ gemäß § 85 Abs. 5 SGB IV .....	71
12. Diagramm zum Verfahren bei Baumaßnahmen und Grunderwerben .....	73
13. Abkürzungsverzeichnis .....	74
14. Stichwortverzeichnis mit Seitenangaben .....	76

## **A. Allgemeine Vorgaben**

In dem durch § 85 SGB IV vorgegebenen Rahmen wirkt das Bundesamt für Soziale Sicherung an Entscheidungen über den Erwerb und das Leasen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Errichtung, die Erweiterung und den Umbau von Gebäuden mit.

### **1. Genehmigungsverfahren**

Die generelle Regelung des § 85 Abs. 1 SGB IV wird in § 85 Abs. 2 SGB IV dahingehend konkretisiert, dass Vorhaben, die den Betrag von 1 Million Euro (Stand Haushaltsjahr 2023) nicht übersteigen, genehmigungsfrei sind. Vorhaben, die den Betrag übersteigen, sind dagegen stets genehmigungsbedürftig. Der Betrag verändert sich gemäß § 85 Abs. 3 SGB IV in demselben Verhältnis wie der Baukostenindex, den das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) alljährlich im Bundesanzeiger bekannt gibt. Die aktuellen Werte (2023: 1.000.000 €) sind auf der Internetseite des Bundesamts für Soziale Sicherung unter dem Pfad [Genehmigungsfreigrenze.pdf](#) veröffentlicht.

§ 85 SGB IV enthält keine Aussage darüber, zu welchem Zeitpunkt die Genehmigung zu beantragen ist. Dies kann erst geschehen, wenn die zuständigen Selbstverwaltungsorgane die Durchführung der betroffenen Maßnahmen beschlossen haben. Danach sollte die Genehmigung jedoch im Hinblick auf die vom Bundesamt für Soziale Sicherung benötigte Prüfungszeit umgehend beantragt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Abschnitte B. 4., C. 8.1 und D. 3. hingewiesen.

Um eventuelle Auflagen des Bundesamts für Soziale Sicherung und sich daraus ergebende Nachverhandlungen mit den Bauausführenden zu vermeiden, wird dringend empfohlen, bei größeren oder schwierigen Vorhaben oder in Zweifelsfällen das Bundesamt für Soziale Sicherung frühzeitig zu unterrichten - gegebenenfalls auch vor Beschluss der Selbstverwaltungsgremien. Dies kann z.B. Architektenverträge, Formulierungen in Generalübernehmerverträgen oder Fragen grundsätzlicher Art betreffen. Das Bundesamt für Soziale Sicherung kann seiner Mitwirkungspflicht um so besser gerecht werden, je früher es in die Planung des Sozialversicherungsträgers eingeschaltet wird. Zudem kann sich der Sozialversicherungsträger auf diese Weise die kostenfreie Beratungsleistung des Bundesamts für Soziale Sicherung, wie z.B. Anregungen zur

nutzungsgerechten Gestaltung eines Gebäudes, zur Standortwahl oder zur Formulierung eines Kaufvertrages optimal zunutze machen.

## 2. Anzeigeverfahren

Führt nicht der Sozialversicherungsträger selbst, sondern eine Einrichtung, an der der Sozialversicherungsträger beteiligt ist, eine Maßnahme aus, die nach § 85 Abs. 1 bis 3b SGB IV genehmigungs- oder anzeigepflichtig wäre, ist § 85 Abs. 5 SGB IV zu beachten. Es obliegt dem Sozialversicherungsträger, diese Maßnahme dem Bundessamt für Soziale Sicherung rechtzeitig anzuzeigen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben ist in diesem Fall das im Anhang G 11. abgedruckte Formblatt einzureichen, das unter dem Pfad [Vordruck\\_Anzeige.pdf](#) im Internet aufzurufen ist. Es liegt in der Verantwortung des Sozialversicherungsträgers, dass die betreffende Einrichtung sich bei der Aufgaben-wahrnehmung im Rahmen der rechtlichen Vorgaben bewegt. Die Verantwortlichkeit kann zumindest gegenüber dem Bundesamt für Soziale Sicherung nicht auf die Ein-richtung delegiert werden.

## 3. Haushaltsrechtliche Bestimmungen

**3.1** Die Sozialversicherungsträger sind gesetzlich verpflichtet, ihre Aufgaben wirtschaftlich wahrzunehmen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist eine Grundregel öffentlicher Haushaltsführung. Für alle finanzwirksamen Maßnahmen hat der Sozialversicherungsträger daher angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen (§ 69 Abs. 3 SGB IV). Bei einer Immobilienmaßnahme bedeutet dies u. a., dass der Sozialversicherungsträger vor Beginn einer Maßnahme den Bedarf konkret bestimmt und er die Handlungsoptionen, diesen Bedarf zu decken („Beschaffungsvarianten“), vergleichend untersuchen muss. Zu den nach den Richtlinien für die Bauaufgaben des Bundes (RBBau) möglichen und zu untersuchenden Beschaffungsvarianten zählen

- die Eigenbaurealisierung,
- die Anmietung von Immobilien, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen,
- der Erwerb vorhandener baulicher Anlagen, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen,
- Mietkauf, Leasing und Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP).

Aus den Handlungsoptionen ermittelt der Sozialversicherungsträger im Rahmen des rechtlich Zulässigen die wirtschaftlich günstigste Vorgehensweise.

Als Berechnungsmethode für die monetären Aspekte ist grundsätzlich die Kapitalwertmethode anzuwenden. Bei komplexen Entscheidungen, die auch das Erreichen monetär nicht fassbarer Ziele zum Inhalt haben, können qualitative Betrachtungen in Form von Nutzwertanalysen die ausschließlich monetären Berechnungen sinnvoll ergänzen. Das in Anhang G. 5. dargestellte statische Rechenschema dient nur einer ersten Einschätzung.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind nicht nur für Entscheidungen in der Planungsphase, sondern auch in der Realisierungsphase und in der Wirkphase zur Überprüfung der getroffenen Annahmen und zur Erfolgskontrolle durchzuführen. Hierdurch können wichtige Erkenntnisse für zukünftige Entscheidungen gewonnen werden.

Zur Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen weisen wir auf die Arbeitsanleitung „Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) hin. Der vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (jetzt Bundesministerium des Innern, für Bauen und Heimat) veröffentlichte Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“ kann als Ergänzung der Rahmenanleitung des BMF herangezogen werden. Hinweise finden sich auch in Veröffentlichungen des Bundesbeauftragten für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung sowie des Bundesrechnungshofs.

- 3.2** Nach § 67 Abs. 1 SGB IV hat der Sozialversicherungsträger für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan aufzustellen, der u. a. alle im Haushaltsjahr voraussichtlich zu leistenden Ausgaben und voraussichtlich benötigten Verpflichtungsermächtigungen enthält. Er dient der Feststellung der Mittel, die zur Erfüllung der Aufgaben des Sozialversicherungsträgers im Haushaltsjahr voraussichtlich erforderlich sind. Der Sozialversicherungsträger hat bei der Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sicherzustellen, dass er die ihm obliegenden Aufgaben unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (vgl. § 69 Abs. 2 SGB IV) erfüllen kann. Neben den Bestimmungen des SGB IV haben die Sozialversicherungsträger auch die hierzu ergangene Verordnung über das Haushaltswesen in der Sozialversicherung (SVHV) zu beachten. Nach § 11 Abs. 1 SVHV dürfen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen mit Ausnahme der Planungskosten (vgl. Abschnitt C. 1.) grundsätzlich erst dann veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenermittlungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaßnahme, des Grunderwerbs und der Einrichtungen sowie die vorgesehene Finanzierung und ein Zeitplan ersichtlich sind.

**3.3** Für die Sozialversicherungsträger Deutsche Rentenversicherung Bund (DRV Bund), Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See (DRV KBS) und Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) gelten die Bewirtschaftungsmaßstäbe des Bundes (vgl. §§ 70 ff SGB IV). Infolge dessen sind auch die Vorgaben der Richtlinien für die Bauaufgaben des Bundes (RBBau) hinsichtlich der Höchstflächen für Geschäftszimmer zu beachten. Diese Regelung ist wegen der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit im Übrigen für alle Sozialversicherungsträger maßgebend.



## **B. Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, Einräumung von Erbbaurechten**

### **1. Erwerb von Grundstücken (unbebaut oder bebaut)**

**1.1** Der Genehmigungsvorbehalt umfasst jede Art des Erwerbs; in Betracht kommen insbesondere

- Kauf,
- Tausch,
- Schenkung,
- Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung,
- Erwerb im Wege des Erbfalls (ggf. Vermächtnisse),
- Erwerb eines Nachlasses oder Nachlassanteils (Erbschaft).

Bei Erwerben mit Bauverpflichtung über einen Bauträger, bei Leasing oder bei der Einräumung von Erbbaurechten sind ergänzend die Ausführungen der Abschnitte D. bzw. E. zu beachten.

Soweit in Ausnahmefällen Anteils- bzw. Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erworben wird, gelten die folgenden Ausführungen entsprechend.

**1.2** Als veranschlagte Kosten im Sinne des § 85 Abs. 2 SGB IV sind die gesamten Anschaffungskosten, bestehend aus dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis (oder einem Gegenwert) zuzüglich der voraussichtlich entstehenden Nebenkosten anzusehen. Unter Nebenkosten sind insbesondere die zu entrichtenden bzw. zu erwartenden kommunalen Erschließungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Gebühren des Notariats und des Grundbuchamts zu verstehen.

Im Ausnahmefall kann zu diesen Nebenkosten auch die Maklercourtage gehören. Der in der Regel mögliche Verhandlungsspielraum ist voll zu nutzen, um nicht mehr als die angemessene Courtage zu vereinbaren.

Die Kosten des Freimachens und Herrichtens des Grundstücks gehören zu den Baukosten (vgl. Abschnitt C.).

- 1.3** Mit Vorhaben im Sinne des § 85 Abs. 2 **Satz 1** SGB IV ist das Gesamtbauvorhaben gemeint, nicht jedoch einzelne Abschnitte. Ist z.B. für ein größeres Bauvorhaben des Sozialversicherungsträgers der Erwerb einer Anzahl von Einzelgrundstücken erforderlich, bedarf der Erwerb jedes einzelnen Grundstücks der Genehmigung, wenn die Summe der Einzelkaufpreise die Genehmigungsfreigrenze überschreitet.

## **2. Erwerb und Einräumung grundstücksgleicher Rechte**

- 2.1** Für den Erwerb grundstücksgleicher Rechte (insbesondere Erbbaurecht) gelten die Abschnitte B. 1.1 und B. 1.2 entsprechend.
- 2.2** Ob der Erwerbsvorgang genehmigungsfrei ist, hängt von dem Verkehrswert des Grundstücks ab, auf dem das grundstücksgleiche Recht lastet bzw. an dem es bestellt werden soll. Ergibt sich allerdings - etwa aus der beabsichtigten Vereinbarung über den Erbbauzins - im Vergleich zum marktüblichen Erbbauzins oder hilfsweise im Vergleich zum aktuellen Zinsniveau am Kapitalmarkt ein höherer Grundstückswert, ist dieser maßgeblich.
- 2.3** Durch die Einräumung eines Erbbaurechts durch einen Sozialversicherungsträger kann die Grundlage für einen späteren Eigentumserwerb an einem Gebäude geschaffen werden. Das Erbbaurecht ist das Recht, auf oder unter der Oberfläche eines (fremden) Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Endet das Erbbaurecht, z.B. durch Zeitablauf oder den sogenannten Heimfall, können das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an einem darauf im Rahmen des Erbbaurechts errichteten Gebäude wieder zusammenfallen, d.h. der Sozialversicherungsträger wird Eigentümer des Gebäudes. Die Einräumung eines Erbbaurechts nach § 85 Abs. 1 Nr. 3 SGB IV ist genehmigungspflichtig.

## **3. Checkliste Antragsunterlagen**

- 1.) beglaubigte Abschrift der Niederschriften der einschlägigen Sitzungen der Selbstverwaltungsorgane
- 2.) Bedarfsnachweis
- 3.) Weg der Entscheidungsfindung und Eignung des Grundstücks

- 4.) Wertermittlung mit Zeichnungen
- 5.) ggf. Wirtschaftlichkeitsnachweis
- 6.) Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis
- 7.) kompletter beglaubigter Grundbuchauszug
- 8.) beglaubigte Abschrift der notariellen Erwerbsurkunde (ggf. Entwurf)
- 9.) Flurkarte
- 10.) Übersichtsplan
- 11.) Bescheinigung über Erschließungskostenbeiträge
- 12.) Bescheinigung über Baulasten
- 13.) Auszug Liegenschaftsbuch / Kataster
- 14.) ggf. Aufteilungsplan und Teilungserklärung

## **4. Erläuterung zu den Antragsunterlagen**

### **4.1** Beglaubigte Abschrift der Niederschriften über die Sitzungen der zuständigen Selbstverwaltungsorgane

In den Niederschriften muss über den Grunderwerb und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel beschlossen worden sein.

Es genügt auch ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift. Dieser muss erkennen lassen,

- wer die Urschrift der Niederschrift unterzeichnet hat,
- dass die Mitglieder des Organs zu der Sitzung ordnungsgemäß geladen waren,
- dass das Organ bei der Beschlussfassung über den wiedergegebenen Punkt der Tagesordnung beschlussfähig war und
- dass das Organ den Beschluss mit der dafür erforderlichen Mehrheit gefasst hat.

Bei schriftlicher Abstimmung gemäß § 64 Abs. 3 SGB IV ist das Ergebnis der Abstimmung der Aufsichtsbehörde durch schriftliche Erklärung des Vorsitzenden des zuständigen Selbstverwaltungsorgans mitzuteilen.

## 4.2 Bedarfsnachweis

In allen Fällen ist der Bedarf des Sozialversicherungsträgers, bezogen auf den Erwerbszweck, eingehend darzulegen. Dabei ist auch auszuführen, wie der Bedarf des Sozialversicherungsträgers aktuell gedeckt wird und welche Entwicklungen und/oder Tatsachen es ihm unmöglich machen, diese Bedarfsdeckung in Art und/oder Umfang beizubehalten (z.B. Aufgabenzuwachs, Personalentwicklung).

Beabsichtigt der Sozialversicherungsträger, angemietete Flächen im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Errichtung eines eigenen Gebäudes aufzugeben, so sind dessen Bezugszeitpunkt und die bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen aufeinander abzustimmen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter C. 6.2 verwiesen.

Grundsätzlich dürfen Mittel für den Erwerb von Grundstücken und für bauliche Maßnahmen nur aufgewendet werden, um die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung des Sozialversicherungsträgers zu ermöglichen oder zu sichern (vgl. § 82 a SGB IV, § 263 SGB V, § 221 SGB VI und § 172b SGB VII). Zusätzlich sind die Ausführungen zum Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis im Abschnitt B. 4.6 zu beachten.

### 4.2.1 Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke werden erworben, um hierauf Baumaßnahmen durchzuführen, die der Erfüllung der dem Sozialversicherungsträger übertragenen Aufgaben dienen. Über die Unbedenklichkeit der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks ist eine Bestätigung der zuständigen Verwaltungsbehörde oder ggf. eine fachgutachtliche Äußerung über die technische und rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme vorzulegen. Zudem empfiehlt es sich, eine Vorplanung nebst Kostenermittlung für das beabsichtigte Bauvorhaben einzureichen.

Bei der Auswahl des Grundstücks ist § 30 SGB IV zu beachten. Das bedeutet insbesondere, dass der Sozialversicherungsträger grundsätzlich nicht befugt ist, Räume zur gewerblichen Nutzung, z. B. für Gastronomie oder Einzelhandel, zu errichten.

#### **4.2.2 Bebaute Grundstücke**

Beim Erwerb ist ein Raumprogramm beizufügen und die Belegungsplanung in den Grundrissen des aufstehenden Gebäudes darzustellen.

Es ist insbesondere darzulegen, ob das Grundstück mit seiner Bebauung für den vorgesehenen Zweck geeignet ist und ggf. in welcher Höhe noch Mittel für die Durchführung notwendiger Baumaßnahmen aufgewendet werden müssen.

Beim Erwerb bebauter Grundstücke ist zu unterscheiden, ob das Grundstück Verwaltungsaufgaben oder sonstigen gesetzlich vorgeschriebenen oder zugelassenen Aufgaben des Sozialversicherungsträgers (Kliniken, Reha-Einrichtungen, Bildungsstätten usw.) dienen soll.

#### **4.3 Weg der Entscheidungsfindung und Eignung des Grundstücks**

Es ist darzustellen, welche Überlegungen für das gewählte Grundstück bzw. Objekt maßgebend waren, welche alternativen Standorte geprüft und warum diese verworfen wurden.

Bei der Beurteilung der Eignung des Grundstücks sollten, unabhängig von den jeweils individuellen Rahmenbedingungen, folgende Gesichtspunkte über die technische und rechtliche Bebaubarkeit Beachtung finden, um spätere Störungen im Planungs- und Bauablauf sowie Mehrkosten auszuschließen:

##### **4.3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse müssen eindeutig geklärt sein. In der Regel ist ein aktueller Grundbuchauszug für den Nachweis ausreichend.

##### **4.3.2 Baugrundverhältnisse**

Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrunds, Grundwasserstand, Angabe über schutzbedürftige Gebiete (Trinkwassergewinnung oder Heilquellen).

##### **4.3.3 Beurteilung von vorhandenen Gebäuden und Anlagen sowie deren spätere Verwendung (ggf. Abriss, Erweiterungsmöglichkeiten) durch Sachverständige**

#### 4.3.4 Grundbuch-, Planungs- oder Bauaufsichtsfeststellungen

Beschränkungen oder Festlegungen insbesondere über Art und Umfang der Bebauung

#### 4.3.5 Erschließung

Grad der vorhandenen Erschließung (öffentliche Straßen, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon, Informations- und Kommunikationsnetze, Wasser, Abwasser) und geschätzte Aufwendungen weiterer erforderlicher Erschließung

#### 4.3.6 Lage

Landschaftscharakter, Beziehung zu Nachbargebäuden oder Orten und öffentlichen Verkehrseinrichtungen (Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Höhenlagen usw.)

Bei der Beurteilung der Eignung des Grundstücks sollte auch das Risiko von Überflutungen und Hochwasser betrachtet werden. Als Planungshilfe wird an dieser Stelle auf die „Hochwasserschutzfibel“ sowie die „Baufachliche Richtlinie Abwasser“ aus dem damaligen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat hingewiesen.

#### 4.3.7 Emissionsbelastungen (Altlasten, „Umweltgifte“ wie Asbest, PCB, Formaldehyd usw.)

Sollten sich Hinweise für eine Kontaminierung ergeben, ist ein Bodengutachten anzufertigen und einzureichen (Chemiebetrieb, Autowerkstatt o.ä. als Vornutzung).

#### 4.3.8 Immissionsbelastungen (Abgase, Lärm usw.)

Sollten sich Hinweise auf besondere Immissionsbelastungen ergeben, ist ein entsprechendes Gutachten anzufertigen und einzureichen.

#### 4.4 Wertermittlung mit Zeichnungen

Die Angemessenheit des Kaufpreises ist durch Vorlage eines Wertgutachtens der zuständigen Gutachterstelle nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) oder eines vergleichbaren Gutachtens von unabhängigen vereidigten Sachverständigen zu belegen (nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Stattdessen kann auch in Betracht gezogen werden, ein Wertgutachten der jeweils zuständigen Oberfinanzdirektion bzw. Landesfinanzverwaltung einzuholen. Beim Kauf unbebauter Grundstücke ist ein

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte oder eine Richtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses ausreichend.

Dem Wertgutachten für bebaute Grundstücke müssen übersichtliche Zeichnungen der Bebauung beiliegen.

Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis den gutachtlich festgestellten Verkehrswert, sind die Gründe dafür eingehend darzulegen.

#### **4.5 Wirtschaftlichkeitsnachweis**

Die Wirtschaftlichkeit ist i.d.R. durch den Nachweis des Bedarfs und der Angemessenheit des Kaufpreises gegeben.

Bei Erwerb bebauter Grundstücke bzw. bei Erwerb mit Bauverpflichtung ist eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beizufügen.

Es muss im Rahmen des rechtlich Zulässigen die Alternative gewählt werden, die ein möglichst günstiges Verhältnis zwischen Nutzen und Kosten verspricht. Um die Abwägung vornehmen zu können, sind die Kosten aller rechtlich zulässigen denkbaren Handlungsalternativen für die Bedarfsdeckung z.B. durch eine Kostenvergleichsrechnung und der Nutzen durch eine Nutzwertanalyse vergleichbar zu machen. Zur Entscheidungshilfe kann auf das IT-gestützte Verfahren „WiBe“ der Bundesregierung zurückgegriffen werden.

#### **4.6 Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis**

Bei allen Investitionen müssen die Sozialversicherungsträger die Sicherstellung ihrer Leistungsfähigkeit bedenken. Die Betriebsmittel müssen gemäß § 81 SGB IV im erforderlichen Maß vorhanden sein. Ferner müssen die in der Rücklage vorhandenen Mittel eine Liquidität aufweisen, die den Erfordernissen des § 82 SGB IV entspricht. Die besonderen Vorschriften zum Vermögensrecht für die einzelnen Versicherungszweige sind zu beachten.

Es ist darzustellen, mit welchen Mitteln der Grunderwerb finanziert werden soll, und nachzuweisen, dass eine ausreichende Liquidität erhalten bleibt.

##### **4.6.1 Träger der gesetzlichen Krankenversicherung**

Nachweis über die Bildung von Geldmitteln zur Anschaffung und Erneuerung von Verwaltungsvermögen (Konto 1904)

Nach § 82a Satz 2 Nr. 2 SGB IV i.V.m. § 263 SGB V sind Vermögensanlagen, die der Verwaltung der Krankenkasse sowie der Führung ihrer betrieblichen Einrichtungen zu dienen bestimmt sind, sowie die zur Anschaffung und Erneuerung dieser Vermögensteile bereitgehaltenen Geldmittel dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Nach § 260 Abs. 1 SGB V dürfen Betriebsmittel zur Bestreitung von Verwaltungskosten und zur Bildung von Verwaltungsvermögen verwendet werden. Die Rücklage der Krankenkasse dient gemäß § 261 Abs. 1 SGB V der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit. Daher sind der Erwerb oder das Leasingvorhaben genehmigungsfähig, wenn die Betriebsmittel, die nach Maßgabe des § 260 Abs. 3 SGB V i. V. m. § 81 SGB IV vorzuhalten sind, ausreichen, um die laufenden Ausgaben zu decken und Einnahme- und Ausgabeschwankungen auszugleichen, und die Mittel der Rücklage nicht unter das gesetzliche oder satzungsmäßige Minimum, welches nach § 261 Abs. 2 Satz 2 SGB V mindestens ein Fünftel der laut Haushaltsplan auf den Monat entfallenden Ausgaben betragen muss, absinken.

Daraus folgt, dass Investitionsfinanzierungen - soweit sie wegen ihrer Größenordnung nicht aus dem laufenden Haushalt finanziert werden können - nach § 82a SGB IV grundsätzlich durch die Ansammlung von Mitteln innerhalb des Verwaltungsvermögens erfolgen.

#### **4.6.2 Träger der gesetzlichen Unfallversicherung**

Nach § 82a SGB Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 SGB IV i.V.m. § 172b Abs. 1 Nr. 1 SGB VII sind Baumaßnahmen und Immobilienerwerbe durch die Ansammlung von Mitteln im Verwaltungsvermögen zu finanzieren.

Nachweis über die Bildung von Geldmitteln zur Anschaffung von Verwaltungsvermögen (KG 06)

#### **4.6.3 Träger der gesetzlichen Rentenversicherung**

Höhe der bereitgestellten Mittel und Angabe der Haushaltsstelle

Bei einem Rentenversicherungsträger darf die Liquidität durch den Erwerb zu keinem Zeitpunkt gefährdet werden.

#### **4.7 Grundbuchauszug (beglaubigte Abschrift) nach dem neuesten Stand**



Bestehende Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs sind in der Regel vor Eigentumsumschreibung löschen zu lassen.

#### 4.8 Beglaubigte Abschrift der Urkunde über den Erwerb des Grundstücks

Die den Erwerb begründenden Rechtshandlungen sind, um die Mitglieder der Selbstverwaltung für den Fall der Nichterteilung der Genehmigung vor einer Inanspruchnahme zu schützen (§ 42 SGB IV), grundsätzlich vorbehaltlich der Genehmigung des Grunderwerbs durch das Bundesamt für Soziale Sicherung vorzunehmen. Wird vertraglich die Zahlung des Kaufpreises vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch vorgesehen, ist der Anspruch auf die dingliche Rechtsänderung durch eine Auflassungsvormerkung zu schützen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Eintragung der Vormerkung vor der Kaufpreisentrichtung zu erfolgen hat. Möglich ist auch eine Zahlung auf Notaranderkonto oder die Hinterlegung einer Bürgschaft. Der Kaufpreis darf grundsätzlich nicht vor Genehmigung des Grunderwerbs durch das Bundesamt für Soziale Sicherung gezahlt werden.

Weitere Zahlungsvoraussetzungen sind z.B. Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB), Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (neue Länder), Löschungsbewilligung (Abteilung III), Verzicht auf Vorkaufsrecht etc..

Es empfiehlt sich, den Kaufvertragsentwurf vorab mit dem Bundesamt für Soziale Sicherung abzustimmen.

Die notarielle Urkunde sollte keine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 Zivilprozessordnung - ZPO) beinhalten. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung ist nicht notwendig, da das Bundesamt für Soziale Sicherung vor Erteilung der Genehmigung nach § 85 Abs. 1 SGB IV die Vermögensverhältnisse des Sozialversicherungsträgers prüft.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Zwangsvollstreckung gegen Sozialversicherungsträger als Körperschaften des öffentlichen Rechts Besonderheiten gelten (§ 882a ZPO, § 5 Abs. 1 Verwaltungsvollstreckungsgesetz [VwVG] i. V. m. § 255 Abs. 1 Satz 2 Abgabenordnung [AO]). Insbesondere ist gemäß § 882a Abs. 2 ZPO die Zwangsvollstreckung in Sachen unzulässig, die für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben des Schuldners (Sozialversicherungsträger) unentbehrlich sind oder deren Veräußerung ein öffentliches Interesse entgegensteht. Zudem bedarf die Zwangsvollstreckung gegen juristische Person des öffentlichen Rechts und somit auch gegen

Sozialversicherungsträger der vorherigen Zustimmung der Aufsichtsbehörde (sog. Zulassungsverfügung). In der Zulassungsverfügung müssen der Zeitpunkt der Vollstreckung und die Gegenstände, in die vollstreckt werden soll, bestimmt werden. Aus Sicht des Bundesamtes für Soziale Sicherung sollte das Notariat oder das Gericht den Gläubiger (Verkäufer) im Fall einer Beurkundung im Sinne des § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben bereits bei der Beurkundung auf die Besonderheiten hinweisen und die Belehrung in der Urkunde dokumentieren, um etwaige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Bei den im Abschnitt B 1.1 genannten Erwerbsfällen ist im Besonderen zu beachten:

#### **4.8.1 Kauf**

Besteht ein Vertragsentwurf über den Kauf eines Grundstücks, so ist dieser (ggf. als beglaubigte Abschrift) vorzulegen. Der später abzuschließende notarielle Kaufvertrag muss mit dem Vertragsentwurf übereinstimmen, sofern die Genehmigung schon aufgrund des Vertragsentwurfs erteilt worden ist. Der später notariell beurkundete Vertrag ist nachzureichen.

Bei Abschluss und Beurkundung eines Kaufvertrags ist darauf zu achten, dass alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen in den Vertrag aufgenommen und dadurch Bestandteil des Vertrags werden sowie dass entsprechende Urkunden, auf die im Kaufvertrag Bezug genommen wird, dem Kaufvertrag beigeheftet und in die Beurkundung einbezogen werden. Sofern sich der Umfang der vereinbarten Rechte und Verpflichtungen nicht eindeutig aus dem Vertragstext ergibt, sind erläuternde Unterlagen (z.B. Baubeschreibung, Baupläne) ebenfalls dem Kaufvertrag beigeheften und in die Beurkundung einzubeziehen.

#### **4.8.2 Tausch**

Abschnitt B. 4.8.1 gilt entsprechend.

Hierbei ist § 85 Abs. 2 SGB IV bezüglich der Genehmigungsfreigrenzen zu beachten.

#### **4.8.3 Schenkung**

Abschnitt B. 4.8.1 gilt entsprechend.

Der Erwerb im Wege der Schenkung bedarf nur dann der Genehmigung, wenn die Nebenkosten die Genehmigungsfreigrenze nach § 85 Abs. 2 SGB IV überschreiten.

#### **4.8.4 Erwerb eines Nachlassanteils (Erbteilskauf)**

Der Erwerb eines Nachlassanteils wird im Allgemeinen nur dann zulässig und in Betracht zu ziehen sein, wenn der Nachlass ausschließlich aus einem Grundstück besteht und der Erwerb des Nachlassanteils für die Erlangung des vollen Eigentums an dem Grundstück erforderlich ist. Vom Sozialversicherungsträger ist ein Nachweis darüber zu erbringen, dass einer evtl. notwendigen Erbauseinandersetzung nichts entgegensteht (vgl. § 2044 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB).

#### **4.8.5 Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung**

Die Genehmigung ist in diesen Fällen vor dem Zuschlagsbeschluss einzuholen. Dabei sind - soweit möglich - die Feststellungen des Vollstreckungsgerichts über das geringste Gebot (§ 44 Zwangsversteigerungsgesetz - ZVG) und den gerichtlich festgesetzten Verkehrswert (§ 66 Abs. 1 ZVG) vorzulegen.

#### **4.8.6 Erwerb im Wege des Erbfalls (ggf. Vermächtnisses)**

Der Erwerb im Wege des Erbfalls oder des Vermächtnisses bedarf der Genehmigung, falls die mit dem Erbe oder dem Vermächtnis zusammenhängenden und zu übernehmenden Belastungen und Nebenkosten die Genehmigungsfreigrenze nach § 85 Abs. 2 SGB IV überschreiten.

Die Genehmigung ist im Erbfall unverzüglich nach Bekanntwerden des Anfalls der Erbschaft und rechtzeitig vor Ablauf der Ausschlagungsfrist (nach § 1944 Abs. 1 BGB sechs Wochen) einzuholen, damit im Falle der Versagung der Genehmigung der Sozialversicherungsträger vor einem Schaden bewahrt bleibt.

Im Falle eines Vermächtnisses ist die Genehmigung vor der Annahmeerklärung einzuholen.

#### **4.9 Flurkarte, ggf. Kopie**

#### **4.10 Übersichtsplan (Stadtplan oder topographische Karte mit Kennzeichnung - rot - des Grundstücks), ggf. Kopie**

#### **4.11** Bescheinigung der zuständigen Baubehörde über die Erschließungskostenbeiträge

#### **4.12** Bescheinigung über Baulasten

Vorhandene Baulasten sollen ein beabsichtigtes Bauvorhaben nicht behindern oder unmöglich machen.

Es genügt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis nach der jeweiligen Landesbauordnung oder eine entsprechende Negativbescheinigung. Das Baulastenverzeichnis wird beim örtlich zuständigen Bauordnungs- oder Bauaufsichtsamt geführt. In einigen Bundesländern stehen Baulasten in Abteilung II des Grundbuchs.

#### **4.13** Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Während das Grundbuch in erster Linie der Offenlegung der Eigentumsverhältnisse dient, enthält das Liegenschaftsbuch die aktuellen Katasterangaben über das Grundstück. Das Liegenschaftsbuch wird beim Kataster- oder Vermessungsamt der zuständigen Stadt- bzw. Kreisverwaltung geführt.

#### **4.14** Aufteilungsplan und Teilungserklärung

Beim Erwerb von Anteils- bzw. Wohnungseigentum sind diese Bestandteil des Kaufvertrags.

## **C. Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden**

### **1. Errichtung von Gebäuden**

Die Genehmigungsbedürftigkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach den dafür „veranschlagten Kosten“ im Sinne des § 85 Abs. 2 SGB IV.

Vorkosten im Sinne des § 11 SVHV zur Erstellung der erforderlichen Planungsunterlagen sind ohne Genehmigung zulässig, sofern sie die Leistungsphasen 1 und 2, ggf. auch die Leistungsphase 3 des § 33 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) betreffen. Die Vorkosten werden mit den übrigen Baukosten im Genehmigungsverfahren mitgenehmigt.

Mit „Vorhaben“ im Sinne des § 85 Abs. 2 SGB IV ist das Gesamtvorhaben gemeint, nicht jedoch einzelne Bauabschnitte. Die Kosten des Gesamtvorhabens sind grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn einzelne Bauabschnitte mit größerem zeitlichen Abstand verwirklicht werden sollen und dies von vornherein erkennbar ist.

Bei der Frage, ob es sich bei einem Bauvorhaben um die Errichtung eines Gebäudes handelt, kann auf die zum Begriff des Gebäudes in anderen Rechtsbereichen getroffenen Begriffsbestimmungen zurückgegriffen werden (z.B. § 2 Abs. 2 und 3 Muster-Bauordnung des Bundes). Danach bedürfen auch die Aufstellung oder Herstellung von Gebäuden aus vorgefertigten Bauteilen oder aus Fertigteilen (Garagen, Büro-Container u. ä.) der Genehmigung nach § 85 Abs. 1 SGB IV.

### **2. Erweiterung von Gebäuden**

Um die Erweiterung eines Gebäudes handelt es sich bei solchen Baumaßnahmen, die darauf hinauslaufen, den umbauten Raum eines bestehenden Gebäudes z. B. durch Aufstockung oder Anbau zu vergrößern. Hierbei ist für die Bestimmung des umbauten Raums von DIN 277 auszugehen.

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Abschnitt C. 1. entsprechend.

### **3. Umbau von Gebäuden**

#### **3.1 Umbau**

Beim Umbau von Gebäuden handelt es sich um bauliche Maßnahmen, die die bauliche Substanz eines vorhandenen Gebäudes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand verändern (z. B. Versetzen von Wänden, Türen, Abfangungen, Änderung von Funktionen).

Kein Umbau von Gebäuden sind Baumaßnahmen, die sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Wiederinstandsetzung halten (z.B. Erhaltung der Beschaffenheit einer baulichen Anlage höchstens bis zur Grenze des ursprünglichen baulichen Zustands mit zeitgemäßen und wertentsprechenden Baustoffen). Zu den Instandsetzungen, die nicht als Umbau im Sinne des § 85 Abs. 1 SGB IV anzusehen sind, gehört auch die Erneuerung vorhandener Teile in gleicher oder gleichartiger Form und Ausführung (zur näheren Abgrenzung vgl. Anhang G. 1.).

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Abschnitt C. 1. entsprechend.

Genehmigungsbedürftigkeit liegt hier vor, wenn die veranschlagten Umbaukosten über der Genehmigungsfreigrenze liegen.

#### **3.2 Erweiterung und Umbau**

Treffen die Erweiterung und der Umbau eines Gebäudes zusammen, kann eine sachgerechte Trennung der beiden Kostenkomplexe Schwierigkeiten bereiten; deshalb bestehen keine Bedenken, wenn im Einzelfall die Kosten für Erweiterung und Umbau insgesamt ermittelt und veranschlagt werden. Im Hinblick auf die Genehmigungsfreigrenze nach § 85 Abs. 2 SGB IV ist dann in der Regel davon auszugehen, dass es sich um ein Gesamtvorhaben handelt.

#### **3.3 Erweiterung / Umbau und Errichtung**

Treffen Erweiterungs- und/oder Umbaumaßnahmen mit der Errichtung eines Gebäudes bei einer Wirtschaftseinheit zusammen, sind die Kosten für die Errichtung - getrennt von den übrigen Kosten - festzustellen und zu veranschlagen, unbeschadet der Behandlung als Gesamtvorhaben im Hinblick auf die Genehmigungsfreigrenze nach § 85 Abs. 2 SGB IV.

## 4. Planung

Der öffentliche Auftraggeber ist verpflichtet, für die Herstellung funktionstüchtiger, mangelfreier und wirtschaftlicher Bauwerke zu sorgen.

Beim Einsatz freiberuflich Tätiger hat der öffentliche Auftraggeber dieser Gesamtverantwortung - die auch die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben (Projektsteuerung und Projektleitung) einschließt - dadurch zu genügen, dass er die Vertragserfüllung in allen Bereichen sachgerecht und wirksam überwacht, insbesondere die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Lösungen gründlich überprüft und die ordnungsgemäße Bauüberwachung und Abrechnung durch ausreichende Stichproben prüft und sicherstellt.

Die Selbstverwaltung kann entscheiden, ob der Sozialversicherungsträger selbst tätig wird oder ob er die Planungsaufgaben einem Architekturbüro (s. Anhang G. 2.) übertragen will, unter Umständen nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs.

Die bautechnische, organisatorische und wirtschaftliche Kompetenz muss bei der Auswahl der freischaffenden Architektinnen / Architekten und Ingenieurinnen / Ingenieure berücksichtigt werden. Die baukulturelle Verpflichtung des öffentlichen Auftraggebers bleibt hiervon unberührt.

Den frühen Leistungsphasen der HOAI kommt bezüglich der Kostenplanung eine sehr große Bedeutung zu. Ab der Leistungsphase 3 der HOAI ist erfahrungsgemäß nur noch auf rund 30 % der Gesamtbaukosten Einfluss zu nehmen. Schon vor der ersten Kostenaussage lässt sich die Wirtschaftlichkeit eines Entwurfs anhand verschiedener Kennzahlen mittels Benchmarking überprüfen (z.B. Flächenkennwerte nach DIN 277 wie Nutzungsfläche, Verkehrs- und Technikfläche, Verhältnis von Verkehrsfläche zu Nutzungsfläche und von Brutto-Rauminhalt zu Nutzungsfläche und Kostenkennwerte nach DIN 276 für unterschiedliche Gebäudearten, die sich auf Nutzungs- oder Flächeneinheiten beziehen). In der Literatur (z.B. BKI-Baukosten, Kostenkennwerte für Gebäude) finden sich geeignete Vergleichsobjekte.

Durch die Anwendung der digitalen 3D-modellbasierten Planungsmethode „Building Information Modeling“ (BIM, deutsch: Bauwerksdatenmodellierung) - eine Methode zur integralen Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden - kann bei geeigneten Bauprojekten neben der Produktivität des Planungsprozesses durch die

frühzeitige Festlegung wesentlicher Konstruktionsparameter und Systemaufbauten auch die Kosten- und Terminalsicherheit bei der Projektabwicklung sowie die Wertschöpfung beim späteren Betreiben und Instandhalten des Gebäudes verbessert werden.

Bei der Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen haben öffentliche Auftraggeber die §§ 73 bis 80 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) anzuwenden. Architektenleistungen werden danach in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV oder im wettbewerblichen Dialog nach § 18 VgV vergeben.

Die Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013 - zeigen die Verfahrensregeln auf, wie derartige Wettbewerbe umzusetzen sind.

Für den Abschluss des Architektenvertrags kann der Sozialversicherungsträger das Vertragsmuster der RBBau verwenden. Für Verträge mit Sonderfachleuten finden sich in der RBBau ebenfalls Vertragsmuster. Beim Abschluss der Verträge sollten die im Anhang G. 2. dargelegten Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Gegebenenfalls empfiehlt es sich, beim Sozialversicherungsträger eine mit entsprechenden Vollmachten ausgestattete verantwortliche Stelle einzurichten, deren Aufgabe insbesondere in der Überwachung und Durchsetzung der Pflichten der freiberuflich Tätigen, der Vermeidung von Mehrkosten (z.B. wegen zusätzlicher Leistungen aufgrund von Sonderwünschen) und damit in der Gewährleistung einer planungsgerechten Ausführung besteht. Bei größeren Bauvorhaben kann es zweckdienlich sein, die Aufgaben des qualifizierten Vertragsmanagements und des Controllings zur Entlastung der Verwaltung einem Dritten zu übertragen (Projektsteuerung / Baubetreuung. Siehe hierzu auch Anhang G. 3.

Im Vertrag ist auf die Angemessenheit der Kosten in Bezug auf das vereinbarte Leistungsbild zu achten.

In der Regel umfassen Totalübernehmer- und Bauträger-Verträge bereits das komplette Leistungsbild einschließlich der Projektsteuerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass am 01.01.2018 das neue Bauvertragsrecht in Kraft getreten ist. Der Bauvertrag wurde im Werkvertragsrecht als neuer und eigenständiger Vertragstyp aufgenommen. Hierfür wurden die §§ 631 bis 651 BGB, die das Werkvertragsrecht im BGB regeln, ergänzt und überarbeitet. Die §§ 650 a bis 650 h BGB



enthalten nunmehr die Sonderregelungen für den neu eingeführten Bauvertrag. U.a. wurde ein Sonderkündigungsrecht für Bauherren und Architekturbüros eingeführt, das aber nur bei Verträgen mit Zielfindungsphase - nach Vorlage der Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung - Anwendung findet. Unabhängig davon, wer das Sonderkündigungsrecht ausübt, besteht ein Honoraranspruch des Architekturbüros für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen.

Fragen der Unfallverhütung, der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sind frühzeitig zu berücksichtigen. Auf anzuwendende Unfallverhütungsvorschriften, die Beachtung der Arbeitsstättenverordnung und der Arbeitsstätten-Richtlinien sowie die Baustellen-Verordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Ferner sind die im Hinblick auf die Nutzung der Gebäude durch Behinderte erforderlichen baulichen Maßnahmen („Barrierefreies Bauen“ nach DIN 18040) in die Planung einzubeziehen. § 8 Behindertengleichstellungsgesetz (BGg) verpflichtet vor allem die Einrichtungen der Bundesverwaltung zur Umsetzung von Barrierefreiheit in deren Gebäuden.

Auf den nachhaltigen und wirtschaftlichen Bau und Betrieb des Gebäudes (insbesondere bei der Energieversorgung) sollte bereits von Beginn der Planung an geachtet werden, zumal auch der Beeinflussungsgrad der Folgekosten für das Betreiben und Unterhalten eines Bauwerks mit fortschreitendem Planungsprozess ständig abnimmt. Die frühzeitige Einbindung von entsprechenden Fachplanern und -beratern ist zu empfehlen.

Die Bundesregierung hat 2021 im Rahmen ihrer „Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland“ das weiterentwickelte „Maßnahmenprogramm Nachhaltigkeit“ beschlossen. Hiermit wird für Behörden und Einrichtungen der unmittelbaren und mittelbaren Bundesverwaltung das Ziel der Klimaneutralität bis 2030 gesetzt. Das Rundschreiben des Bundesamtes für Soziale Sicherung vom 09. September 2021 ruft auch die bundesunmittelbaren Sozialversicherungsträger auf, sich am Maßnahmenprogramm zu orientieren.

Durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden, die Erstellung und die Verwendung von

Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Seit 2011 ist das Kriterium der Energieeffizienz als wichtiges Kriterium bei der Vergabe öffentlicher Aufträge rechtlich verankert. Nach § 59 VgV kann der öffentliche Auftraggeber bei der Kostenermittlung eines Angebots sämtliche über den gesamten Lebenszyklus der Leistung anfallende Kosten als Zuschlagskriterium berücksichtigen.

Dem öffentlichen Sektor kommt bei dem nachhaltigen Bau und Betrieb von Gebäuden eine Vorbildfunktion zu. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit wird der öffentliche Sektor nicht unwesentlich über die Anforderungen zur Energieeffizienz in der Energieeinsparverordnung hinausgehen. In diesem Zusammenhang wird auf das Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) hingewiesen.

Vorrang vor dem Einsatz aufwendiger Gebäudetechnik sollte eine den Aufgaben entsprechend geeignete Wahl des Grundstücks, eine geeignete Anordnung der Funktionen im Gebäude (Himmelsrichtung) und eine architektonisch und bauphysikalisch geeignete Problemlösung haben. Es sind ggf. entsprechende Simulationsrechnungen durchzuführen.

Rund 80 % der Lebenszykluskosten eines Gebäudes entstehen erst, nachdem das Gebäude seiner Nutzung übergeben wurde. Die Planungs- und Baukosten machen somit nur 20 % der Gesamtlebenskosten (bei 30 Jahren Nutzungszeit) einer Immobilie aus.

Auf den „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des damaligen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (jetzt Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen), der für die Planung und die Bewirtschaftung von Gebäuden Praxishilfe leistet, wird hingewiesen.

Der Leitfaden verweist auf das „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)“ als Instrument der Planung und Bewertung nachhaltiger Gebäude über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Die umfassende Betrachtung berücksichtigt ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen Qualität sowie technischen Aspekte und Prozesse. In der abschließenden Bewertung bzw. Zertifizierung können in der baulichen Umsetzung die Standards Bronze, Silber und Gold angestrebt werden.

Ebenso können als Arbeitshilfen die Veröffentlichungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, insbesondere die Bände „Klimaangepasste Gebäude und

Liegenschaften“ sowie „Nachhaltige Büro- und Verwaltungsgebäude“, benannt werden.

## 5. Checkliste Antragsunterlagen

- 1.) beglaubigte Abschrift der Niederschriften der einschlägigen Sitzungen der Selbstverwaltungsorgane
- 2.) Bedarfsnachweis mit Raumprogramm
- 3.) Wirtschaftlichkeitsnachweis
- 4.) Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis
- 5.) ggf. Baugenehmigung bzw. Vorbescheid
- 6.) ggf. baugutachtliche Stellungnahme / Erläuterungen zu Maßnahmen in Bezug auf Nachhaltiges Bauen
- 7.) Pläne
- 8.) Erläuterungsbericht über das Bauwerk und die technische Ausrüstung
- 9.) Kostenermittlung (nach DIN 276)
- 10.) Berechnung des Rauminhalts und der Flächen (nach DIN 277)

## 6. Erläuterung zu den Antragsunterlagen

Die Unterlagen müssen neben den notwendigen Beschlüssen der Selbstverwaltungsorgane alle Daten in knapper, übersichtlicher Form enthalten, die für eine Entscheidung über die vorgesehene Bauinvestition relevant sind.

### 6.1 Beglaubigte Abschrift der Niederschriften über die Sitzungen der zuständigen Selbstverwaltungsorgane

In den Niederschriften muss über das Bauvorhaben und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel beschlossen worden sein.

Im Übrigen wie Abschnitt B. 4.1

## 6.2 Bedarfsnachweis

Vgl. Erläuterungen zu Abschnitt B. 4.2

Der Bedarfsermittlung kommt eine zentrale Bedeutung zu, da sie die Grundlage für die umfassende Definition der Bauaufgabe darstellt und folglich Voraussetzung der Bauplanung ist. Eine unzureichende Bedarfsermittlung schlägt unmittelbar auf die Bauplanung und die Kosten durch. Eine exakte Bedarfsermittlung erlaubt eine schnellere und gründlichere Planung und verkürzt insgesamt den Planungsprozess, da Planungsänderungen reduziert werden.

Die Rentenversicherungsträger haben ergänzend die Vorschrift des § 221 SGB VI zu beachten. Nach § 221 Satz 2 SGB VI dürfen Mittel für die Errichtung, die Erweiterung und den Umbau von Gebäuden der Eigenbetriebe der Träger der Rentenversicherung nur aufgewendet werden, wenn diese Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Gesamtbedarfs aller Träger der Rentenversicherung erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt insbesondere im Wege der Abstimmung des Bauvorhabens im zuständigen Regionalverbund.

Die gesetzlichen Unfallversicherungsträger haben § 172b Abs. 1 Satz 2 SGB VII zu beachten. Danach dürfen Mittel für den Erwerb, die Errichtung, die Erweiterung und den Umbau von Immobilien der Eigenbetriebe sowie der durch ~~Beteiligungen oder~~ Darlehen geförderten Einrichtungen der Unfallversicherungsträger oder anderer Sozialversicherungsträger nur unter der zusätzlichen Voraussetzung aufgewendet werden, dass diese Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Gesamtbedarfs aller Unfallversicherungsträger erforderlich sind.

Krankenkassen dürfen nach § 140 Abs. 1 SGB V der Versorgung der Versicherten dienende Eigeneinrichtungen, die am 1. Januar 1989 bestanden haben, weiter betreiben und unter Beachtung des § 140 Abs. 1 Satz 2 SGB V an den Versorgungsbedarf anpassen. Die Errichtung neuer Eigeneinrichtungen ist nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 140 Abs. 2 SGB V zulässig.

Für Verwaltungsgebäude ist ein Raumbedarfsplan (vgl. RBBau – Muster 13) aufzustellen. Grundlage hierfür sind der Stellenplan (Sollstärke) mit den entsprechend notwendigen Büroflächen zuzüglich der Sonderflächen. Dafür bieten die Richtwerte in der RBBau - Muster 13 Anlage 1 (siehe Anhang G. 9.) - den Sozialversicherungsträgern geeignete Werte. Nach Maßgabe der RBBau können für die Unterbringung von zwei

Sachbearbeiterinnen / Sachbearbeitern in einem Zimmer höchstens 18 m<sup>2</sup> veranschlagt werden; für jede weitere Person dürfen maximal jeweils 6 m<sup>2</sup> angesetzt werden (Richtwert für den Arbeitsplatz der Sachbearbeitung in einem Einzelzimmer: 12 m<sup>2</sup>). Die Höchstflächen für Mitglieder der Geschäftsführung und hauptamtliche Vorstände betragen 36 m<sup>2</sup> und für Abteilungsleiterinnen / Abteilungsleiter 30 m<sup>2</sup>. Flächenzuschläge für EDV-Ausstattung sind nach den Richtwerten der RBBau nicht vorgesehen.

Die Raumnutzung ist Teil der Haushaltswirtschaft der Sozialversicherungsträger. Nach § 69 Abs. 2 SGB IV sind die Sozialversicherungsträger verpflichtet, diese Aufgabe wirtschaftlich und sparsam zu erledigen. Zur Umsetzung wird die Erstellung einer Raumrichtlinie empfohlen, nach der sich die Unterbringung der Beschäftigten richtet. Ein Raumbuch/eine Raumdatenbank ist ein geeignetes Instrument, um sich einen Überblick über die Raumbelastung zu verschaffen und um diese zentral prüfen zu können. Dabei sind weitere Bestandsimmobilien (Eigentum und/oder Mietobjekte) am Standort oder im näheren Umkreis im Hinblick auf mögliche Bedarfsoptimierungen im Zeitablauf (unter Beachtung etwaiger Veräußerung von Eigentumsimmobilien sowie der Laufzeiten von Mietverträgen) in die Betrachtung einzubeziehen.

Bei der Deckung des Raumbedarfs ist insgesamt auf Flächenwirtschaftlichkeit zu achten.

Eine über den aktuellen Raumbedarf hinausgehende Raumreserve kann grundsätzlich nicht vorgesehen werden. Nur in Ausnahmefällen ist bei detaillierter Begründung eine Genehmigung möglich.

Bei Erweiterungen muss sich der Raumbedarfsplan auch auf die vorhandenen Gebäude erstrecken.

Der Raumbedarf ist als Belegungsplanung in den Grundrissen darzustellen.

### **6.3** Wirtschaftlichkeitsnachweis

Baumaßnahmen sind finanzwirksame Maßnahmen im Sinne des § 69 Abs. 3 SGB IV, für die angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen sind. Mit Hilfe der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll ermittelt werden, ob der Bedarfsdeckung in eigenen Räumlichkeiten Alternativen (wie etwa der Abschluss von Miet- oder allgemeinen Nutzungsverträgen) mit günstigerem Nutzen-Kosten-Verhältnis gegenüberstehen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist dem Genehmigungsantrag beizufügen.

Aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll die Vorteilhaftigkeit der gewählten Bedarfsdeckung klar und eindeutig hervorgehen. Hierfür sind geeignete Berechnungsverfahren anzuwenden.

Das Bundesamt für Soziale Sicherung empfiehlt für eine erste Einschätzung der Wirtschaftlichkeit die Anwendung des in Anlage G. 5. dargestellten Verfahrens zur Berechnung der Kostenmiete. Dies gilt unabhängig davon, ob ein zu nutzendes Gebäude schon vorhanden ist oder ob dessen Errichtung noch folgt. Das Verfahren ist insbesondere für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Verwaltungsgebäuden einsetzbar. Es kann für andere Gebäudekategorien analog angewendet werden. Hierbei handelt es sich um eine Kostenvergleichsrechnung, bei der aus den auf das ganze Jahr umrechenbaren Kosten der Kaufalternative (Eigentumsbildung) eine entsprechende monatliche Quadratmetermiete ermittelt wird. Diese wird der marktüblichen Miete für Objekte, die - alternativ zum Grundstückskauf - angemietet werden können, gegenübergestellt. Zu diesen Kosten gehört die Abschreibung auf die Gebäudekosten bzw. auf die zumindest überschlagsmäßig festzustellenden Errichtungskosten. Nach den jeweiligen Kontenrahmen für die Sozialversicherungsträger beträgt der regelmäßige Abschreibungssatz für Gebäude jährlich 1 bis maximal 2 %. Investitionszulagen u. ä. sind in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Weiterhin sind alle Objektmanagement- und Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, die bei Eingehung eines Mietverhältnisses nicht entstehen würden und die vom Gebäudewert und seiner baulichen Ausgestaltung abhängen. Entsprechende Erfahrungswerte kann der Sozialversicherungsträger seinen bisherigen Bauprojekten oder der Fachliteratur entnehmen. Betriebskosten u. ä., die auch im Mietfalle zu zahlen sind, werden nicht angesetzt. Als Kapitalkosten sind das Produkt aus dem Kapitalkostenzinssatz (nominaler Kalkulationszinssatz <Durchschnittszinssatz> gemäß jährlicher Veröffentlichung des BMF) und der Summe aus den halben Gebäudeerrichtungskosten und den vollen Grundstücksgesamtkosten (am Markt erzielter Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten) anzusetzen. Bei einem selbstfinanzierten Gebäude ist vom Kalkulationszinssatz auszugehen. Bei einer Fremdfinanzierung ist der effektive Kreditzins und bei einer Mischfinanzierung ein gewichteter Mittelwert einzusetzen. Gegenzurechnen sind ggf. alle Einnahmen aus Vermietungen, jährlich wiederkehrenden Zuschüssen u. ä., die um alle mit diesen Forderungen verbundenen Wagnisse zu vermindern sind.

Die jährlichen Gesamtkosten werden durch 12 (Monate) und durch die selbstgenutzte Fläche geteilt.

Als wirtschaftlich vertretbar wird in der Regel eine Kostenmiete anzusehen sein, die der ortsüblichen Miete für vergleichbare Räume entspricht.

In geeigneten Fällen ist darüber hinaus eine profundere Analyse durch Anwendung der Kapitalwertmethode zu empfehlen.

### **6.3.1** Zusätzlicher Wirtschaftlichkeitsnachweis

In Einzelfällen kann es notwendig sein, für bestimmte bauliche Anlagen (z.B. Gebäudetechnik, Druckereien) Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Zusammenhang mit dem späteren Betrieb und der Unterhaltung aufzustellen.

### **6.4** Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis

Vgl. Erläuterungen zu Abschnitt B. 4.6.

Bei der Finanzierung sind die für Sozialversicherungsträger geltenden Beschränkungen bzw. Verbote für Darlehensaufnahmen zu beachten.

### **6.5** Baugenehmigung bzw. Vorbescheid der Bauaufsichtsbehörde (Ablichtung)

Soweit zur Durchführung eines Vorhabens Befreiungen von bauordnungsrechtlichen oder sonstigen im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Bestimmungen erforderlich oder kostenrelevante Auflagen zu erwarten sind, sollte aus Gründen der Planungssicherheit ein Vorbescheid (vgl. Bauordnungen der Länder) vor der Entscheidung über die Ausführung des Vorhabens eingeholt werden.

Der Vorbescheid ist in der Regel nur dann vorzulegen, wenn von ihm für das Gesamtvorhaben wesentliche Auswirkungen ausgehen (z.B. Bauauflagen).

Enthält die Baugenehmigung gegenüber den Antragsunterlagen kostenerhöhende Auflagen, so ist diese mit einer Stellungnahme des Trägers unverzüglich nachzureichen.

### **6.6** Baugutachtliche Stellungnahme

In bestimmten Fällen kann eine baugutachtliche Stellungnahme zum Bauvorhaben insgesamt oder zu Einzelfragen erforderlich sein (z.B. zur Beurteilung der Preiswürdigkeit

eines Generalübernehmerangebots, des Risikos von Altlasten oder der Wirtschaftlichkeit von Alternativen zur Energieversorgung).

Insbesondere bei der Beurteilung der Aspekte des Nachhaltigen Bauens ist eine frühzeitige Einbindung von entsprechenden Fachplanern und -beratern zu empfehlen.

Für Krankenhäuser, Rehabilitationseinrichtungen u. ä. Einrichtungen kann dem Genehmigungsantrag ein Gutachten von unabhängigen Sachverständigen oder einer entsprechenden Stelle (z.B. zuständiger Bau- und Liegenschaftsbetrieb) beigelegt werden. Daraus sollte auch hervorgehen, dass der Entwurf - auch im Hinblick auf die Materialauswahl - den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in gebotenem Maße Rechnung trägt.

Ggf. schaltet das Bundesamt für Soziale Sicherung in Ergänzung ihrer eigenen fachlichen Prüfungen geeignete unabhängige Sachverständige ein.

## 6.7 Pläne

Hierbei handelt es sich insbesondere um

- Übersichtsplan (Stadtplan oder topographische Karte mit farbiger Kennzeichnung des Grundstücks), ergänzt durch Fotos des Baugrundstücks und seiner Umgebung,
- Lageplan mit Höhenangaben (mindestens 1:500) und Darstellung der geplanten Außenanlagen,
- sämtliche Grundrisse (möglichst 1:100), vermaßt,
- Gebäudequer- und -längsschnitte (1:100),
- Ansichten.

Im Einzelfall können noch erforderlich sein:

- Fassadenschnitt als Leitdetail mindestens 1:50,
- zeichnerische Darstellung relevanter Details bei Sonderkonstruktionen,
- Pläne zur technischen Gebäudeausrüstung.

Bei Baumaßnahmen in einem bestehenden Gebäude sind die Planungen durch entsprechende Darstellungen in den Bestandsplänen kenntlich zu machen. Dabei sollten die Eintragungen entsprechend der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vorgenommen werden.



Bei umfangreichem Umbau- oder Ausbaumaßnahmen sind gesonderte Bestands- und Umbauzeichnungen zu fertigen.

## **6.8 Erläuterungsbericht über das Bauwerk und die technische Ausrüstung**

### **6.8.1 Erläuterungsbericht über das Bauwerk**

In der Objektbeschreibung des Erläuterungsberichts ist die Baumaßnahme so umfassend darzustellen, dass sowohl eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Konzeption als auch aller wesentlichen Teile möglich ist. Eine Anlehnung an das Muster 7 - Erläuterungsbericht - der RBBau in der jeweils gültigen Fassung wird empfohlen.

Über das Muster 7 hinaus soll der Erläuterungsbericht in einem allgemeinen Teil Aussagen zu den am Bau beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros, der Bauleitung und ggf. der Projektsteuerung, der Bauzeit sowie der Art der Ausschreibungen enthalten.

### **6.8.2 Erläuterungsbericht über die technische Ausrüstung**

Die technische Ausrüstung ist nach Größe, Ausbaustandard und Funktion so eingehend zu beschreiben, dass sich - unter Einbeziehung der Ergebnisse der Kostenberechnung - die Wirtschaftlichkeit der jeweils gewählten Lösung beurteilen lässt.

Insbesondere können folgende Beschreibungen erforderlich sein:

1.) für die Erschließung:

Bei außergewöhnlichen Erschließungskosten sind die Aufwendungen der Versorgungsunternehmen umfassend zu beschreiben. Die jeweiligen Anschlussleistungen bzw. -mengen sind zu nennen.

2.) für die Installation und die zentrale Betriebstechnik:

- Gewählte Energieversorgung für Strom, Wärme, Warmwasser,
- Bedarf unter Angabe der Gleichzeitigkeitsfaktoren an Wärme, Kälte und Warmwasser,
- Begründung für vorgesehene künstliche Be-/Entlüftung bzw. Klimatisierung (vgl. DIN 1946 Teil 1),
- Angabe der Zuluft-/Abluftmengen (Luftwechsel) und der minimalen Außenluftmengen bei RLT-Anlagen unter Hinweis auf deren Regelung,
- Beschreibung ggf. vorgesehener Wärmerückgewinnung,

- Nutzung regenerativer Energien (Biomasse, Sonne, Erdwärme, -kälte) und deren Anlagenbeschreibung (z.B. Photovoltaik, Kollektoren, Erdreich-Jahreszeiten-Pendelspeicher),
- Erläuterung des evtl. Bedarfs an weiteren Medien (Gas, Dampf),
- Personenströme zur Bemessung von Aufzugsanlagen,
- Anschlusswert, maximale Leistung und Gleichzeitigkeitsfaktoren für den Elektroenergiebedarf (ggf. mit Notstrombedarf),
- der Umfang der zu sichernden Raumbereiche und das Technikkonzept für die Meldeanlagen.

3.) für die Abwasser- und Versorgungsanlagen:

Angaben z.B. zu

- Warmwasserversorgung,
- Entwässerungssystem,
- Sanitärobjekte und Armaturen,
- Druckerhöhungsanlagen, Hebeanlagen, Kläranlagen,
- Wasseraufbereitung.

4.) für die Elektroversorgung:

Angaben z. B. zu

- Notstrom- und unterbrechungsfreie Stromversorgung (sog. USV-Anlagen),
- Beleuchtung (System, Beleuchtungsstärken, Anordnung),
- Kommunikationsnetze.

5.) für die betrieblichen Einbauten, hier am Beispiel der Küche:

Erläuterung der Küchenkonzeption anhand der speziellen Nutzungsanforderungen, der geplanten Größe und Ausstattung, der Auslegung als Aufwärm- oder Vollküche, der Zahl der Essen und der Zahl der anzubietenden Gerichte sowie der Art der Essensausgabe.

## 6.9 Kostenermittlung

Die Genehmigungsbedürftigkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach den dafür „veranschlagten Kosten“ (§ 85 Abs. 2 SGB IV). Zu Grunde zu legen ist die Veranschlagung, die sich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Entwurfsplanung ergibt und die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens ermöglicht. Unabhängig davon steht es dem Sozialversicherungsträger frei, die Gesamtkosten einschließlich eines Zuschlags

für mögliche Indexsteigerungen durch seine Selbstverwaltungsorgane beschließen zu lassen.

Für die Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten ist die DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Stufe „Kostenberechnung“, in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden (getrennte Veranschlagung nach Gewerken). Ggf. sind Mengen- und Kostenansätze in prüffähiger Form aufzuschlüsseln (insbesondere bei Umbauten). Dabei ist die zugrunde gelegte Preisbasis anzugeben.

In der Kostenberechnung sind die Kosten des Grunderwerbs nicht einzubeziehen. Ggf. ist eine gesonderte Genehmigung des Grunderwerbs (vgl. hierzu Abschnitt B.) erforderlich. Die Kosten des Freimachens und Herrichtens des Baugrundstücks (z.B. Abriss vorhandener Gebäude) gehören dagegen zu den genehmigungsbedürftigen Baukosten.

In der Kostenberechnung sind nur Kosten für solches Gerät zu berücksichtigen, das mit dem Gebäude fest verbunden ist (z.B. Deckenleuchten, aber nicht Stehlampen; z.B. Einbauschränke, aber nicht Schreibtische). Demnach fließen Kosten der beweglichen Ausstattung wie Mobiliar, Dekorationen usw. nicht in die Kostenberechnung ein.

#### **6.10 Berechnung des Rauminhaltes und der Flächen**

Für die Berechnung des Brutto-Rauminhalts (BRI) und der Grundflächen von Bauwerken ist die DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Bei Schulungsstätten bzw. Rehabilitationseinrichtungen, Kliniken und Krankenhäusern empfiehlt sich neben der Auflistung der Nutzflächen im Sinne der DIN 277 Teil 2, Tabelle 2 Nr. 5 bzw. 6 eine Aufgliederung der übrigen Nutzflächen in

- Aufenthaltsräume,
- Speiseräume,
- Verwaltungsräume und
- sonstige Nutzflächen.

Die Nutzflächen ergeben sich bei Wohngebäuden aus der DIN 283, im sozialen Wohnungsbau aus den wohnungswirtschaftlichen Berechnungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV).

## 7. Auftragsvergabe

Wir verweisen auf die Rundschreiben des Bundesamts für Soziale Sicherung zum Vergaberecht, insbesondere auf das Rundschreiben vom 14. Juni 2016 zur Modernisierung des Vergaberechts vom 18. April 2016, das unter folgendem Pfad aufzurufen ist: [Rundschreiben Vergaberecht 14.06.2016.pdf](#).

Die Sozialversicherungsträger sind als öffentliche Auftraggeber verpflichtet, das Vergaberecht nach den Vorschriften der §§ 97ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ab Erreichen der Schwellenwerte anzuwenden. Diese Schwellenwerte betragen aktuell für Bauaufträge 5.350.000 Euro netto und für Liefer- und Dienstleistungsaufträge 214.000 Euro netto; die jeweils geltenden Schwellenwerte werden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Wegen der vergaberechtlichen Regelungen im Unterschwellenbereich wird auf § 22 SVHV sowie auf die Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung – UVgO) hingewiesen. Die UVgO ist am 2. September 2017 in Kraft getreten. Sie ersetzt die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - VOL/A Abschnitt 1.

Öffentliche Auftraggeber müssen nach § 97 Abs. 4 GWB dem Mittelstandsschutz Rechnung tragen, der die vornehmliche Berücksichtigung mittelständischer Interessen fordert, und zwar durch Teilung der Aufträge in Fach- und/oder Teillose.

Nach § 135 GWB ist ein Vertrag unwirksam, wenn ein Auftraggeber gegen bestimmte vergaberechtliche Verpflichtungen verstoßen hat. Die Unwirksamkeit kann allerdings nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer innerhalb von 30 Kalendertagen ab Kenntnis des Verstoßes, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Bei Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union endet diese Frist 30 Kalendertage nach der Bekanntmachung.

Den effektiven Rechtsschutz der Bieter sichert u.a. § 134 GWB. Nach dieser Vorschrift hat der Auftraggeber die betroffenen Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, wie auch die Bewerber, deren Bewerbungen abgelehnt werden sollen, zu informieren.

An Bauaufträgen interessierte Unternehmen können ihre Eignung gemäß § 6b EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A i. V. m. § 6a VOB/A-EU bzw. § 6b Abs. 1 VOB/A i. V. m. § 6a

VOB/A bei einer sogenannten Präqualifizierungsstelle nachweisen und sich in das Präqualifikationsverzeichnis, eine bundesweit einheitliche Liste, die im Internet verfügbar ist, eintragen lassen ([www.pq-verein.de](http://www.pq-verein.de)).

In Anlehnung an vergleichbare Vorschriften muss im Bereich der Sozialversicherung eine Öffentliche Ausschreibung oder eine Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb auch unterhalb der Schwellenwerte stattfinden. Die anderen Verfahrensarten stehen nur zur Verfügung, soweit dies nach § 3a Abs. 2 und 3 VOB/A gestattet ist. Es ergeben sich insbesondere folgende Verpflichtungen:

- Aufträge für Bauleistungen sind EU-weit auszuschreiben, sofern der geschätzte Gesamtauftragswert der Baumaßnahme oder des Bauwerks (alle Bauaufträge für eine bauliche Anlage) mindestens dem Schwellenwert von 5.350.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) entspricht (§ 1 EU Abs. 2 VOB/A).
- Bei einer Vergabe nach Losen ist anzugeben, ob Angebote nur für ein Los oder für mehrere oder für alle Lose eingereicht werden können (§ 5 EU Abs. 2 Nr. 3 VOB/A).  
Grundsätzlich kann der Auftraggeber die Zahl der Lose beschränken, für die ein einzelner Bieter den Zuschlag erhalten kann (§ 5 EU Abs. 2 Nr. 3 VOB/A).
- Nach § 7 VOB/A bzw. § 7 EU VOB/A sind die Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, damit alle Bewerber sie im gleichen Sinne verstehen, die Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnet werden können, die zutreffende Wertung der Angebote und die richtige Vergabeentscheidung, die reibungslose technisch einwandfreie Ausführung sowie die vertragsgemäße Abrechnung gewährleistet ist.
- Bei der Wertung der Angebote dürfen nur Kriterien berücksichtigt werden, die in der Auftragsbekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen genannt sind (§ 16d EU Abs. 2 Nr. 2 VOB/A).
- Preisnachverhandlungen sind nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Verhandlungen zwecks Aufklärung des Angebotsinhalts (§§ 15 Abs. 3 VOB/A und 15 EU Abs. 3 VOB/A).
- Der öffentliche Auftraggeber muss das Vergabeverfahren dokumentieren. Die Anforderungen sind für den Oberschwellenbereich in § 20 EU VOB/A i. V. m. § 8 VgV sowie für den Unterschwellenbereich in § 20 VOB/A aufgeführt.
- Nach dem § 7 Abs. 2 VOB/A bzw. § 7 EU Abs. 2 VOB/A dürfen Markennamen in Leistungsverzeichnissen nur ausnahmsweise, wenn eine Beschreibung des Auftragsgegenstands durch hinreichend genaue und allgemein verständliche Anforderungen nicht möglich ist, verwendet werden.

- Bei der Vereinbarung von Vertragsstrafen - § 9a VOB/A und § 9a EU VOB/A - sollte berücksichtigt werden, dass der Bieter die damit verbundene Wagniserhöhung in die Angebotspreise einkalkuliert. Dies kann zu einer Erhöhung der Baukosten führen. Vereinbarte Vertragsstrafen können nicht geltend gemacht werden, wenn der öffentliche Auftraggeber sich selber im Rahmen eines vertraglich vereinbarten Bauzeitenplans nicht vertragskonform verhält.
- Im Oberschwellenbereich ist der Grundsatz der elektronischen Kommunikation verankert worden; vgl. §§ 11 ff. EU VOB/A.

Für dem Kartellvergaberecht unterliegende Aufträge besteht die Möglichkeit der Nachprüfung durch Vergabekammern (Nachprüfungsbehörde gemäß § 156 GWB und § 21 EU VOB/A). Bewerber oder Bieter können sich zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen an die zuständige Vergabekammer wenden; und infolgedessen könnte ein termingerechter Ablauf des Vergabevorgangs und damit des Bauablaufs in Frage gestellt sein. Bieter und Bewerber müssen im Vergabeverfahren von ihnen erkannte Fehler allerdings unverzüglich rügen. Eine Verletzung der Rückgebliegenheit kann zum Verlust des Nachprüfungsanspruchs führen.

Das Bundesamt für Soziale Sicherung ist im Bereich der Rechtsaufsicht über die bundesunmittelbaren Sozialversicherungsträger im Rahmen nationaler Vergaben unterhalb der Schwellenwerte als Nachprüfungsstelle - § 21 VOB/A – zuständig. Nichtberücksichtigte Bieter und Bewerber können sich danach wegen Auftragsvergaben unterhalb der Schwellenwerte an das Bundesamt für Soziale Sicherung als Nachprüfungsstelle wenden. Die Möglichkeiten der Aufsichtsbehörde beschränken sich in diesem Fall darauf, festzustellen, ob Anhaltspunkte für behauptete Vergabeverstöße vorliegen. Dies kann für die Sicherung und Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche relevant sein. Der einmal erteilte Zuschlag kann nicht wieder aufgehoben werden. Einen sogenannten vergaberechtlichen Primärrechtsschutz, wie er ab Erreichen der Schwellenwerte durch das in den §§ 155 ff. GWB ausgestaltete Rechtsschutzsystem geschaffen wurde, gibt es hier nicht.

Verstöße gegen bieterschützende Vergabebestimmungen können allerdings ggf. Schadensersatzforderungen der benachteiligten Bieter und Bewerber nach sich ziehen.

Das Vergaberecht des GWB gilt nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB nicht für Verträge über den Erwerb, über Mietverhältnisse oder über Rechte an Grundstücken oder vorhandenen Gebäuden oder anderem unbeweglichen Vermögen. Als Ausnahmegesetz ist diese Regelung grundsätzlich eng auszulegen. Diesbezüglich wird auf die

Ausführungen in Abschnitt D. hingewiesen. Für den Unterschwellenbereich sieht § 1 Abs. 2 UVgO, der u.a. auf § 107 GWB verweist, einen vergleichbaren Regelungsgehalt vor.

Da ein Sozialversicherungsträger ein Gebäude nur dann erwerben kann, wenn es seinen individuellen, insbesondere aus den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit resultierenden Bedürfnissen entspricht, kann die oben genannte Ausnahmeregelung nur in den Fällen zur Anwendung gelangen, in denen die bereits vorhandene Gebäudesubstanz dem Raumbedarf des Versicherungsträgers entspricht. Beispiele:

- Erwerb eines bereits genutzten Verwaltungsgebäudes,
- Erwerb eines Verwaltungsgebäudes, das für einen anderen (privaten) Auftraggeber errichtet wurde, oder
- Erwerb eines Verwaltungsgebäudes, das in Erwartung einer bestehenden Nachfrage am Markt errichtet wurde.

In geeigneten Fällen ermöglicht das Interessenbekundungsverfahren eine Erkundung des Marktes nach wettbewerblichen Grundsätzen, d. h. unter Beachtung von Transparenz, Nichtdiskriminierung und Gleichbehandlung. Das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens ist im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit den sich bietenden Handlungsalternativen zu vergleichen; ggf. ist in einem zweiten Schritt ein öffentliches Vergabeverfahren durchzuführen, das - im Gegensatz zum unverbindlichen Interessenbekundungsverfahren - grundsätzlich in einer Zuschlagserteilung endet. Das Interessenbekundungsverfahren ersetzt nicht das Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge (siehe hierzu Nr. 3 der Verwaltungsvorschrift zu § 7 Bundeshaushaltsordnung - BHO).

## **8. Baudurchführung**

- 8.1** Ohne Genehmigung des Bundesamts für Soziale Sicherheit nach § 85 SGB IV darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 8.2** Baubeginn, Rohbauabnahme, Gebrauchsabnahme oder Inbetriebnahme sind dem Bundesamt für Soziale Sicherheit ohne weitere Aufforderung unter Angabe der Kostenentwicklung anzuzeigen. Liegt zwischen den Meldungen ein größerer Abstand, ist spätestens nach 12 Monaten über den Sachstand zu berichten.

- 8.3** Der Abschluss von erforderlichen Versicherungen für eine sichere Baudurchführung sollte erwogen werden (z.B. Haftpflicht-, Bauleistungs-, Rohbaufeuerversicherung). Dabei sind die §§ 97 ff. GWB bzw. § 22 SVHV zu beachten.
- 8.4** Es wird empfohlen, ein Bautagebuch anzulegen und ordnungsgemäß zu führen. Dieses dient als Nachweis für die ständige Überwachung der Baustelle und bei etwaigen Auseinandersetzungen mit Auftragnehmern.
- 8.5** Gegenüber dem Architekturbüro und den bauausführenden Firmen ist auf eine zügige Abrechnung der Lieferungen und Leistungen hinzuwirken.

Zu beachten sind die steuerrechtlichen Regelungen zum Steuerabzug auf Bauleistungen (sog. „Bauabzugssteuer“), die vornehmlich der Bekämpfung der Schwarzarbeit dienen sollen. Der öffentliche Auftraggeber ist hiernach verpflichtet, oberhalb bestimmter Freigrenzen von jeder Zahlung 15 % an das für den Auftragnehmer zuständige Finanzamt abzuführen, sofern der Auftragnehmer keine Freistellungsbescheinigung seines Finanzamtes vorlegt. Auch Generalunternehmer und Generalübernehmer unterliegen dem Steuerabzug bei Bauleistungen. Ausschließlich planerische Leistungen, Bauüberwachungsleistungen, Bauausschreibungsleistungen sowie Bauvergabeleistungen sind keine Bauleistungen, die dem Bausteuerabzug unterliegen.

- 8.6** Für jedes Bauvorhaben sollte ein gesondertes Bauausgabebuch geführt werden, sofern für eine Überwachung der Baumittel nicht in anderer geeigneter Weise gesorgt wird (z.B. nach Muster 16 bis 18 der RBBau).
- 8.7** Wird während der Bauzeit erkennbar, dass die genehmigten Kosten nicht ausreichen (z.B. aufgrund der Ausschreibungsergebnisse, unvorhersehbarer Erschwernisse oder Planungsänderungen), ist unverzüglich unter eingehender Begründung und Beifügung geeigneter Unterlagen sowie unter Vorlage der entsprechenden Beschlüsse der Selbstverwaltungsorgane und eines Finanzierungsplans (entsprechend Abschnitt C. 6.1) die ergänzende Genehmigung zu beantragen (vgl. § 21 SVHV). Mehr als nur geringfügige Planungsänderungen bedürfen auch ohne Kostenüberschreitung einer ergänzenden Genehmigung. Die Genehmigung erfolgt in Form eines Änderungsbescheides.

Im Einvernehmen mit dem Bundesamt für Soziale Sicherheit kann in Einzelfällen der Antrag auf Erteilung der ergänzenden Genehmigung bis zur Abgabe des Abschlussberichts zurückgestellt werden.



## **9. Abschlussbericht**

- 9.1** Der Abschlussbericht ist bis zum Ablauf von 12 Monaten nach der Inbetriebnahme des Gebäudes vorzulegen. Sollte die Frist von 12 Monaten nicht ausreichen, sind die Hinderungsgründe und der voraussichtliche Vorlagezeitpunkt mitzuteilen.

Der Abschlussbericht soll aus einer Kurzbeschreibung der Baumaßnahme, auch bezüglich des Bauablaufs, bestehen und die Angaben gemäß Anhang G. 10. enthalten.

- 9.2** Über die Baumaßnahme ist Rechnung zu legen. Mit dem Abschlussbericht sind folgende Unterlagen (einfach) einzureichen:

### **9.2.1 Baukostenabrechnung (Schlussabrechnung)**

Diese soll aus einer Aufstellung aller durch das Bauvorhaben entstandenen Ausgaben unter Gegenüberstellung der vom Bundesamt für Soziale Sicherung genehmigten und der tatsächlichen Kosten nach der Systematik der DIN 276 bestehen. Ausgaben für nicht in der Kostenberechnung vorgesehene Maßnahmen sind gesondert aufzuführen.

Von der Vorlage von Einzelrechnungen ist abzusehen.

### **9.2.2 Begründung der Mehr- und Minderkosten**

Kostenabweichungen von mehr als 10 % bei einzelnen Positionen sind auch dann detailliert zu begründen, wenn die Gesamtbaukosten nicht überschritten wurden.

Beruhend auf Kostenabweichungen auf Planungsänderungen, Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder anderer Behörden, ist dies in der Begründung eingehend zu erläutern.

### **9.2.3 Beschlüsse der zuständigen Selbstverwaltungsorgane über die Baukostenabrechnung oder den Abschlussbericht**

### **9.2.4 Ergänzende Bauunterlagen (Kubusberechnung, Flächenberechnung, Baupläne), sofern sich gegenüber den genehmigten Unterlagen Änderungen ergeben haben.**

### **9.2.5 Abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

### 9.2.6 Lichtbilder von dem Bauwerk

Dem Umfang des Vorhabens entsprechend sollten ein oder mehrere Farbbilder beige-fügt werden (z.B. Fassaden-Ansicht, Eingangsbereich, Standard-Bürraum).

## 10. Aufsichtsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens

Das Bundesamt für Soziale Sicherung behält sich vor, die Durchführung des Bauvorhabens im Hinblick auf Einhaltung der Genehmigung sowie während der Bauzeit und/oder nach Fertigstellung gemäß § 88 SGB IV zu überprüfen.

Von der beabsichtigten Prüfung gibt das Bundesamt für Soziale Sicherung dem Sozialversicherungsträger rechtzeitig Kenntnis.

## **D. Schlüsselfertiges Bauen**

1. Der Begriff des Schlüsselfertigen Bauens umfasst eine Vielzahl von Vertragsgestaltungen, deren gemeinsames Merkmal die Übertragung von typischen Bauherrenaufgaben, -risiken und -rechten auf einen externen Auftragnehmer ist. Hierdurch hat der Auftraggeber weniger oder nur noch einen haftenden Vertragspartner und erlangt frühzeitig Kosten- und Terminalsicherheit. Er übernimmt allerdings auch neue Risiken (z.B. Gefährdung des gesamten Objekts durch Insolvenz des nur noch einen Vertragspartners) und trägt i. d. R. aufgrund der besonderen Generalunternehmer-/Generalübernehmer-Zuschläge (GU-/GÜ-Zuschläge) höhere Gesamtkosten als bei Anwendung des klassischen Baumodells.

Es haben sich verschiedene Vertragstypen herausgebildet. Maßgeblich sind jedoch die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

### **1.1 Generalunternehmervertrag**

Der Generalunternehmer (GU) übernimmt sämtliche Bauleistungen auf dem Grundstück des Auftraggebers. Er führt diese teils selbst durch, teils vergibt er Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an Nach- (Sub-) Unternehmer.

Nach den gültigen Vergaberegeln für öffentliche Aufträge sind Bauleistungen verschiedener Handwerks- oder Gewerbebezüge in der Regel nach Fachgebieten oder Gewerbebezügen (Fachlose) getrennt zu vergeben (§ 5 Abs. 2 Satz 1 VOB/A bzw. § 5 EU Abs. 2 VOB/A). Mehrere Fachlose dürfen aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen zusammengefasst werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 VOB/A). Dabei ist jedoch zu beachten, dass das Zusammenfassen von Fachlosen und damit die Vergabe an Generalunternehmer nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig ist. Eine Generalunternehmervergabe kann wegen des Grundsatzes der Fachlosvergabe nur in Betracht kommen, wenn aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls wirtschaftliche oder technische Gesichtspunkte ein besonderes Gewicht erhalten und diese Umstände stichhaltig und nachvollziehbar dargelegt werden können.

Etwaige Mehraufwendungen für den öffentlichen Auftraggeber, z.B. infolge zusätzlicher Koordinierung und Bauüberwachung sowie Überwachung verschiedener Gewährleistungsfristen und auch vermeintliche Kosten- und Terminvorteile, rechtfertigen allein nicht eine Generalunternehmervergabe. Auch reichen sowohl tatsächlich vorhandene positive Erfahrungen aus der Vergangenheit als auch vermeintliche allgemeine Vorteile

nicht aus. Der öffentliche Auftraggeber hat also bei jeder einzelnen Generalunternehmervergabe den Nachweis zu führen, dass die Zusammenfassung von Fachlosen aus wirtschaftlichen und/oder technischen Gründen dringend geboten ist.

In § 97 Abs. 4 GWB wird der Forderung nach einer Fachlosvergabe Gesetzesqualität verliehen und Unternehmen ein einklagbarer Anspruch auf Einhaltung der Vergabebestimmungen eingeräumt (§ 97 Abs. 6 GWB). Im Rahmen eines Nachprüfungsverfahrens können Unternehmen das Vergabeverfahren ggf. sowohl unterbrechen als auch Regressansprüche durchsetzen. Dies kann zu erheblichen Verzögerungen im Bauablauf - im Extremfall zu einem Baustillstand - und zu finanziellen Nachteilen für den bundsunmittelbaren Sozialversicherungsträger führen (vgl. Abschnitt C. 7.). Die ordnungsgemäße Vergabe von Bauleistungen durch den öffentlichen Auftraggeber gewinnt damit an besonderer Bedeutung.

## **1.2 Totalunternehmervertrag**

Der Totalunternehmer (TU) übernimmt neben der Ausführung der Bauleistungen aller Gewerbezweige für ein Bauwerk auch die Planungsleistungen, d. h. sämtliche Leistungen eines Generalplaners und eines Generalunternehmers zusammen. Damit soll nicht nur die Bauausführung, sondern auch der Entwurf dem Wettbewerb unterstellt werden, um die technisch, wirtschaftlich, funktional und gestalterische beste Lösung der Bauaufgabe zu ermitteln.

## **1.3 Generalübernehmervertrag**

Der Generalübernehmer (GÜ) erbringt keine Bauleistungen. Er tritt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung als Koordinator sämtlicher Bauleistungen auf dem Grundstück des Auftraggebers auf.

## **1.4 Totalübernehmervertrag**

Der Totalübernehmer (TÜ) unterscheidet sich vom Totalunternehmer dadurch, dass er zwar neben der Ausführung auch die Planungsleistungen übernimmt, jedoch wie der Generalübernehmer diese nicht im eigenen Betrieb erbringt.

## 1.5 Baurägervertrag

Der Bauräger (BT) handelt im eigenen Namen. Er errichtet das Gebäude i.d.R. auf eigenem oder von ihm zu beschaffendem Grundstück. Der BT-Vertrag enthält hauptsächlich Elemente aus dem Kauf- und Werkvertragsrecht. Je nach Gestaltung des Einzelfalls können Elemente aus dem Auftrags- und Geschäftsbesorgungsrecht hinzukommen. Der BT-Vertrag muss notariell beurkundet werden, sofern ein Grundstückskaufvertrag mitenthalten ist.

Regelmäßig ist beim Baurägervertrag das (Kartell-) Vergaberecht zu beachten. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sich der Auftragnehmer verpflichtet, das Bauwerk nach den individuellen Wünschen überhaupt erst zu errichten.

Es liegt auch ein ausschreibungspflichtiger Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB vor (siehe hierzu auch Abschnitt C. 7.), wenn die vertragliche Gestaltung mit dem Bauräger nicht unmittelbar Bauleistungen zum Gegenstand hat (sog. „Bauleistungen durch Dritte“).

Die Wahl des anzuwendenden Vergabeverfahrens zur Auswahl des Baurägers (z.B. im Verhandlungsverfahren) hat einzelfallbezogen zu erfolgen.

Die besonderen Vorschriften der Makler- und Bauräger-Verordnung sind zu beachten.

## 1.6 Baubetreuungs-Vertrag (i.e.S.)

Der Baubetreuer handelt im Namen, mit Vollmacht und auf Rechnung des Betreuten. Die Betreuung kann sowohl in technischer Hinsicht (z.B. Erstellung eines Raumprogramms, Verhandlungen mit den Behörden) als auch in wirtschaftlicher Hinsicht erfolgen (z.B. Finanzierungsplanung, Vertragsabschlüsse mit den Bauunternehmern); u.U. kann die Betreuung auch Planungsleistungen beinhalten. Der Betreute stellt das Grundstück zu Verfügung.

2. In der Praxis kommen häufig Mischformen der obigen Typen vor. In allen Fällen können Termin- und Preisgarantien vereinbart werden.

Eine Zusammenfassung aller für die schlüsselfertige Herstellung eines Bauwerks erforderlichen Bauleistungen sollte nur in Erwägung gezogen werden, wenn dies auch aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen geboten ist (vgl. § 5 Abs. 2 VOB/A).

Die o.g. Vertragsgestaltungen können der grundsätzlichen Forderung nach Öffentlicher Ausschreibung oder Beschränkter Ausschreibung mit Teilnahmeantrag bzw. einem offenen oder nicht offenen Verfahren (vgl. § 3 Abs. 2 VOB/A bzw. § 3 EU VOB/A, § 22 SVHV) widersprechen. Ob sie dennoch genehmigungsfähig sind, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab (z.B. Grunderwerb beinhaltet Verpflichtung zum Bau mit einem bestimmten Unternehmen).

Anstelle der entfallenen Ausschreibung soll der Entscheidungsprozess nachvollziehbar dargelegt werden, welche anderen Möglichkeiten zur Deckung des Bedarfs untersucht wurden (z.B. Kaufangebote vorhandener Immobilien, geeignete Grundstücke, geeignete Mietobjekte) und warum die hier beantragte Variante als annehmbarste ausgewählt wurde (vgl. auch Abschnitte B. 4.2 und B. 4.3).

Dessen ungeachtet ist das Risiko nicht auszuschließen, dass von dritter Seite das Verfahren wegen eines behaupteten Vergabeverstößes angegriffen wird.

3. Für den Sozialversicherungsträger und das Bundesamt für Soziale Sicherung kann ein Vertrag über schlüsselfertige Errichtung einen Verlust an Transparenz bedeuten. Solange die Prüfung eines Projekts aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich ist, weil z.B. der GÜ/BT die Herausgabe verweigert oder seine Entwurfsplanung unvollständig ist, kann eine Genehmigung nicht erfolgen. Der Sozialversicherungsträger sollte mithin im eigenen Interesse seinen Vertragspartner bereits bei Verhandlungsbeginn zur rechtzeitigen Offenlegung der erforderlichen Unterlagen verpflichten. Neben den üblichen Unterlagen (s. Abschnitte B. 3. und C. 5.) ist der Vertragsentwurf beizufügen.
4. Das Vertragswerk ist so abzufassen, dass im Sinne der beabsichtigten Nutzung die Leistungen und Kosten für das Grundstück und Gebäude ausreichend exakt vereinbart sind und das Risiko von Nachforderungen ausgeschlossen erscheint.
5. Es ist formalrechtlich zulässig, den Vertrag „unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde“ zu unterzeichnen. Jedoch wird dringend empfohlen, vorher einen Vertragsentwurf mit dem Bundesamt für Soziale Sicherung abzustimmen wegen
  - der in diesem Stadium günstigeren Verhandlungsmöglichkeiten und
  - der Vermeidung möglicher Auflagen im Genehmigungsbescheid.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass am 01.01.2018 das neue Bauvertragsrecht in Kraft getreten ist. Hierfür wurden die §§ 631 bis 651 BGB, die das Werkvertragsrecht im BGB regeln, ergänzt und überarbeitet.

## **E. Leasing**

### **1. Vorbemerkungen**

Das Leasen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bedarf gemäß § 85 Abs. 1 SGB IV der Genehmigung der Aufsichtsbehörde, wenn die in § 85 Abs. 2 SGB IV geregelte Freigrenze überschritten wird. Dadurch erhält die Aufsichtsbehörde Gelegenheit, die Abwicklung von Grundstücksgeschäften, die in der Regel ohne Ausübung der im Leasingvertrag vorgesehenen Kaufoption für den Sozialversicherungsträger unwirtschaftlich sind, vor Abschluss eines Leasingvertrags zu prüfen und zu genehmigen.

Das Immobilienleasing ist eine Sonderform des sogenannten Finanzierungsleasings. Grundlage ist ein langfristiger Vertrag zwischen dem Leasinggeber (LG) und einem Sozialversicherungsträger als Leasingnehmer (LN). Der LG errichtet, kauft, erweitert eine dem Bedarf des LN entsprechende Immobilie. Diese stellt er dem LN für einen bestimmten vertraglich festgelegten Zeitraum (Grundmietzeit) zum Gebrauch zur Verfügung. Der LG bleibt Eigentümer der Immobilie. Der LN zahlt dem LG als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung Leasingraten, die z.T. auch als Miete bezeichnet werden. Charakteristisch für den Leasingvertrag ist, dass der LN das Risiko der Instandhaltung des Leasingobjekts zu tragen hat, d.h. der LN muss hierfür aufkommen bzw. die Leasingraten weiter entrichten. Der Immobilienleasingvertrag enthält häufig eine durch eine Vormerkung gesicherte Kaufoption nach Ablauf der Grundmietzeit. Übt der LN nach Ablauf der Grundmietzeit seine Kaufoption oder ggf. weitere vertraglich festgelegte Optionsrechte nicht aus, geht das Leasingobjekt an den LG zurück.

Bei der Prüfung der Genehmigungsbedürftigkeit wird vom fiktiven Kaufpreis ausgegangen (§ 85 Abs. 2 Satz 2 SGB IV). Hierbei handelt es sich um jenen Preis, den der Sozialversicherungsträger bei einem Kauf der in Frage stehenden Immobilie hätte bezahlen müssen. Er entspricht i.d.R. den vom LG getragenen Investitionskosten und kann den Kalkulationen entnommen werden.

Die vergaberechtlichen Regelungen des § 103 Abs. 3 GWB, § 1 EU VOB/A finden auch bei Bauleasing- und anderen artverwandten Verträgen Anwendung, sofern das Bauwerk mit Rücksicht auf die spätere Nutzung durch den Auftraggeber nach dessen Vorstellungen errichtet, gekauft oder ein bestehendes Gebäude erweitert wird (vgl. Abschnitte C. 7. und D.).

Der Abschluss eines sogenannten „Sale and lease back“-Vertrages ist unzulässig, da hierfür der Verkauf einer Immobilie notwendig wird, die der Sozialversicherungsträger für seine Aufgabenerfüllung weiterhin benötigt (§ 24 SVHV).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für ein Leasingvorhaben prüft das Bundesamt für Soziale Sicherung die Finanz- und Vermögenssituation des Sozialversicherungsträgers. Hinsichtlich der inhaltlichen Anforderung an die einzureichenden Finanzierungs- und Liquiditätsnachweise verweisen wir auf die Ausführungen in den Abschnitten B. 4.6.1 bis 4.6.3.

## **2. Antragsunterlagen**

Zusätzlich zu den o.g. einzureichenden Bauunterlagen sind einfach beizufügen:

- 1.) Leasingvertrag, ggf. Entwurf
- 2.) Begründung der Leasingoption mit
  - dynamischem Wirtschaftlichkeitsvergleich (Bar- oder Endwertberechnung),
  - Risiko- und Sensitivitätsanalyse,
  - Nutzwertanalyse,
  - Gesamtbewertung.

## **3. Erläuterung zu den Antragsunterlagen**

### **3.1 Leasingvertrag, ggf. Entwurf**

Den Antragsunterlagen ist eine Kopie des Leasingvertrags oder dessen Entwurf beizufügen. Es ist darauf zu achten, dass dieser Vertrag alle Regelungen und Absprachen enthält, insbesondere zu

- Leistungen des LN an LG oder Dritte (Leasingraten, Optionspreise, Mietverlängerungs-Leasingrate, Mietnebenkosten, Sonderzahlungen, Versicherungen, etc.),
- Leistungen des LG an LN (Übergabezeitpunkte, Vertragsstrafen bei Terminüberschreitung, etc.),
- Kündigungsrechte und -folgen,



- Risikobehandlung (Übergang der Eigentumsrisiken, Untergangsrisiko, Gewährleistungsansprüche zwischen LG und LN und gegenüber Dritten, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten etc.),
- Regelungen für den Insolvenzfall des LG,
- Genehmigungsvorbehalt.

### 3.2 Begründung der Leasingoption

Der Sozialversicherungsträger muss bei der Erfüllung seiner Aufgaben die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachten (§ 69 Abs. 2 SGB IV). Dies ist hinsichtlich des Leasings zu begründen. Hierbei ist nicht nur auf die Kosten der einzelnen Optionen (Kauf/Leasing/Miete) abzustellen.

Daher sind im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtungsweise neben den monetär quantifizierbaren Parametern (Bar- oder Endwert) der jeweiligen Handlungsalternativen auch berücksichtigungsfähige qualitative Aspekte bei einer Bewertung, ob eine Leasingoption gegenüber anderen Optionen wirtschaftlich vorteilhaft ist, heranzuziehen. Aus diesem Grunde ist ergänzend eine Nutzwertanalyse, Risikoanalyse sowie eine Sensitivitätsanalyse durchzuführen.

#### 3.2.1 Wirtschaftlichkeitsvergleich

Den Antragsunterlagen ist ein dynamischer Wirtschaftlichkeitsvergleich (Barwertvergleich; Endwertvergleich) zwischen der gewählten Leasinglösung und der Miet- bzw. Kaufoption beizufügen. Im Rahmen des durchzuführenden dynamischen Wirtschaftlichkeitsvergleichs ist sicherzustellen, dass die betrachteten Zahlungsströme der Vergleichsoptionen vergleichbar abgebildet werden.

Nach Abbildung der Zahlungsströme der Optionen werden die einzelnen Zahlungen (auf einem Zeitstrahl periodenbezogen) addiert und barwertig abgezinst bzw. endwertig aufgezinst.

Im Hinblick auf die Aufstellung der Finanzpläne und zur Durchführung der Berechnung wird auf die einschlägige betriebswirtschaftliche Fachliteratur zum Thema Finanzierungsrechnung hingewiesen.

Im nachfolgenden „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsvergleich“ werden die für die Berechnung der Periodenliquidität notwendigen Daten beschrieben.

### **Leitfaden Wirtschaftlichkeitsvergleich**

- **Investitionskosten und Leasing-/Mietraten**

Bei der Kaufoption werden zunächst die Gesamtinvestitionskosten (GIK) berechnet. Diese ergeben sich aus den Anschaffungswerten für Grundstück (bzw. Erbbaurecht) und Gebäude zzgl. Grunderwerbsteuer. Wird das Objekt fremdfinanziert, ist der tatsächliche Effektivzinssatz (aus dem Darlehensangebot der Bank) anzusetzen. Grundsätzlich sollte die Restschuld des Darlehens dem Wert des Objekts bei Planungsende entsprechen. Gelten während der Bauzeit andere Zinssätze, weil z.B. über kurzfristige Kredite zwischenfinanziert wird, sind für Bauphase und Nutzungsphase unterschiedliche Zinssätze anzusetzen. Bei der Finanzierung sind die für Sozialversicherungsträger geltenden Beschränkungen bzw. Verbote für Darlehensaufnahmen zu beachten. Werden die Gesamtinvestitionskosten eigenfinanziert, ist das Eigenkapital mit dem jeweils gültigen Sachkostenzinssatz des Bundes zu verzinsen. Die anzusetzenden Leasing- und Mietraten ergeben sich aus dem Angebot des Leasinggebers bzw. Vermieters oder können mit Hilfe einer betriebswirtschaftlichen „Software“ ermittelt werden. In letzterem Fall müssen die Angaben zur Grundmietzeit, Art des Leasingvertrages, Leasingmarge, Mietsonderzahlungen / einmalige Sonderzahlungen vorliegen. Wichtig ist, dass die vertraglich vereinbarten Mietpreis-/ Leasingratenanpassungen Berücksichtigung finden.
- **Investitionszulagen und Zuschüsse**

Investitionszulagen und Investitionszuschüsse können für Leasing und Kauf unterschiedlich sein. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Etwaige Zahlungen sind zum Zeitpunkt ihres Zuflusses in die Rechnung einzubeziehen.
- **Betriebskosten**

Die während der Bau- und Nutzungsphase entstehenden Kosten sind periodengerecht in die Berechnung einzubeziehen. Hierzu zählen insbesondere:

  - Öffentliche Abgaben,
  - Versicherungen,
  - Wärme,
  - Wasser,
  - Reinigung,
  - Bewachung,
  - Verwaltung,
  - Instandhaltung,
  - Bauunterhalt,
  - Erbbaurechtsentgelte,

- Berater-, Gutachter-, Notariatkosten,
- bei Projektgesellschaften: Sonstige vertraglich festgelegte Kosten wie z.B. Kosten für Wirtschaftsprüfungen und IHK,
- Informationskosten.

Für jede dieser Kostenarten ist aufzuschlüsseln, ob und in welcher Höhe sie anfallen, Zeitpunkte des Anfalls (einmalig, jährlich, quartalsweise etc.). Darüber hinaus ist bei periodischen Zahlungen eine Indexierung vorzunehmen. Sofern keine realen Betriebskosten (Erfahrungswerte der zu betrachtenden Immobilie) vorliegen, können diese mit Hilfe von „Branchen-Benchmarks“ geschätzt werden. Selbst wenn Erfahrungswerte vorliegen, wird empfohlen, diese mit Hilfe von „Benchmarks“ zu validieren.

Alle Grundannahmen sind nach Finanzierungsart getrennt in einer Tabelle synoptisch zusammenzufassen. (vgl. Mustertabelle im Anhang G. 6). Die Sozialversicherungsträger können diese entsprechend den konkreten Erfordernissen modifizieren, um projektspezifische Parameter adäquat abzubilden.

Entscheidend für die Aussagekraft des zu erstellenden dynamischen Wirtschaftlichkeitsvergleichs ist, dass alle Kosten einschließlich der kalkulatorischen Kosten in die Berechnung einfließen. Rund 80 % der Lebenszykluskosten eines Gebäudes entstehen in seiner Nutzungsphase. Vor diesem Hintergrund ist der korrekten Abschätzung der Betriebskosten besondere Aufmerksamkeit beizumessen. Ebenso sind realistische Annahmen für die zugrunde gelegten Preissteigerungen (Indexierungen) zu treffen. Da im Rahmen einer Vergleichsberechnung gewisse Unsicherheiten nicht gänzlich eliminiert werden können, sind sinnvolle und abgestimmte Prämissen zu formulieren. Zu den Prämissen gehören insbesondere der Planungszeitraum, der Zinssatz (ggf. Bauphase und Nutzung separat) und die Restwerte bei Planungsende. Der Planungszeitraum muss bei allen Alternativen identisch sein. Sinnvollerweise sollte als Planungsende derjenige Zeitraum gewählt werden, in welchem die Ausübungsrechte von Optionen (zum Beispiel Kaufoption im Leasingvertrag) wirksam werden bzw. das Ende der Grundmietzeit.

### 3.2.2 Risiko- und Sensitivitätsanalyse

Ziel der Risikoanalyse ist es, etwaige Risikopotenziale zu identifizieren und zu bewerten. Die Sensitivitätsanalyse ist ein Verfahren zur Abschätzung des Risikos durch Variation einzelner oder mehrerer ungewisser Prämissen. Sie beantwortet die Frage, ob auch bei veränderten Daten die Entscheidung für eine Handlungsalternative stabil

bleibt. Im vorliegenden Fall ist die Sensitivitätsanalyse auf die getroffenen Prämissen (vgl. Ausführungen zu prämisseninduzierten Risiken) zu beschränken. Es empfiehlt sich, die monetären Auswirkungen der Prämissenvariation anhand von Szenarien darzustellen (vgl. Übersicht über eine mögliche Szenarienbildung im Anhang G. 7.). Die durchzuführende Risikoanalyse sollte insbesondere die aufgeführten Aspekte berücksichtigen:

- **Flexibilität und Verwertungsrisiko**  
Die Flexibilität der Leasinglösung ist nur dann gegeben, wenn der Sozialversicherungsträger das Objekt aufgibt. Insofern ist sie unmittelbar mit dem Verwertungsrisiko verbunden. Das Verwertungsrisiko (Markpreisisiko) sollte im Rahmen verschiedener Szenarien dargestellt werden.
- **Insolvenzrisiko der Objektgesellschaft**
- **Betriebsrisiko**  
Hier verbergen sich Risiken aus Auflagen und Gesetzen (zum Beispiel Kosten aus Umweltauflagen, Risiko für evt. „Altlasten“).
- **prämisseninduzierte Risiken**  
Risiken entstehen durch die Prämissenbildung. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse ist zu untersuchen, inwieweit ein veränderter Zinssatz, höhere/niedrigere Veräußerungserlöse bei Planungsende oder höhere/niedrigere Preissteigerungen den entscheidungsrelevanten Parameter der quantitativen Berechnung (Bar- bzw. Endwert) beeinflussen.
- **sonstige qualitative Aspekte**  
Die Leasingoption umfasst meist umfangreiche Beratungsleistungen (Versicherung, Gebäudeerstellung, Instandhaltungsmaßnahmen etc.), wodurch der Leasingnehmer am professionellen Wissen und den Erfahrungen des Leasinggebers partizipieren kann. Übernimmt der Leasinggeber die Verwaltung des Gebäudes, entfällt für den Sozialversicherungsträger das Beschäftigungsrisiko für Personal, das er ansonsten selber für diesen Zweck vorhalten müsste. Eine Leasing- oder Mietlösung führt im Gegensatz zum Kauf, der nicht finanziert wird, nicht zu einer langfristigen Kapitalbindung. Die finanziellen Mittel stehen dem Sozialversicherungsträger für andere Verwendungen (Beitragssatz- bzw. Umlageangelegenheiten etc.) zur Verfügung.

### **3.2.3 Nutzwertanalyse**

Die Nutzwertanalyse ist eine Planungsmethode zur systematischen Entscheidungsvorbereitung bei der Auswahl von Projektoptionen. Sie analysiert komplexe Optionen zu dem Zweck, die einzelnen Optionen entsprechend den Präferenzen des

Entscheidungsträgers bezüglich eines mehrdimensionalen Zielsystems zu ordnen. Der Nutzwert ist ein relativer, dimensionsloser, nicht monetärer Wert einer Handlungsalternative. Aus Gründen der Transparenz und Gleichbehandlung hat das Bundesamt für Soziale Sicherung das Zielsystem und die Zielgewichtung konkretisiert. Die bewertende Einteilung des Nutzens unterliegt keinen Restriktionen und kann von jedem Sozialversicherungsträger individuell bestimmt werden. Der Nutzen sollte mit Punkten bewertet werden. Im Hinblick auf die Durchführung der Berechnung wird auf die Verwaltungsvorschrift zur Bundeshaushaltsordnung (VV-BHO zu § 7 inkl. Anhang) verwiesen.

Die zu verwendende Musternutzwertanalyse befindet sich im Anhang G. 8.

#### **3.2.4 Gesamtbewertung**

In der Praxis wird die Kostenvergleichsrechnung/Kapitalwertmethode häufig mit der Nutzwertanalyse kombiniert eingesetzt. Insofern ist es sachgerecht, die Ergebnisse der Nutzwertanalyse mit den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu vergleichen und in einer Tabelle darzustellen (siehe VV-BHO zu § 7 inkl. Anhang). Sind die Nutzen der Optionen gleich hoch, ist die kostengünstigste Option auszuwählen. Sofern die Entscheidung nach Nutzen anders als die Entscheidung nach Kostengesichtspunkten ausfällt, ist die Entscheidung für die Leasingoption hinreichend zu begründen.

4. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Bundesamt für Soziale Sicherung das Genehmigungsverfahren gemäß § 85 Abs. 1, 3. Fall SGB IV nur nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen und des nach unseren inhaltlichen Anforderungen zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsvergleichs, der Risiko- und Sensitivitätsanalyse sowie der Nutzwertanalyse durchführen kann.

## **F. Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP)**

### **1. Vorbemerkungen**

Die Realisierung einer Baumaßnahme als ÖPP ist eine alternative Beschaffungsvariante im Rahmen einer langfristig vertraglich geregelten Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und der Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen (Personal, Betriebsmittel, Kapital, Know-how etc.) in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner angemessen verteilt werden, wobei der öffentliche Auftraggeber weiterhin die Verantwortung für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben trägt. Die Beschaffung in Form von ÖPP ist nur dann zu realisieren, wenn sich diese nach Durchführung entsprechender Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als die wirtschaftlichste Variante erweist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann für den Sozialversicherungsträger die Realisierung eines Hochbauprojekts im Rahmen von ÖPP eine Form des effizienten Einsatzes vorhandener Haushaltsmittel sein. Es ist zu beachten, dass der Vertragspartner verpflichtet bleibt bzw. vertraglich zu verpflichten ist, erforderliche Unterlagen – auch zur Prüfung durch das Bundesamt für Soziale Sicherung – offenzulegen.

Der Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ aus April 2007, den Bund und Länder im Auftrag der Finanzministerkonferenz erarbeitet haben, gibt detaillierte Handlungsempfehlungen für die Durchführung von ÖPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen.

### **2. ÖPP als Beschaffungsvariante im Hochbau**

Die Novellierung der RBBau im Dezember 2011 hatte u.a. das Ziel, die ÖPP-Variante gegenüber einer konventionellen Realisierung als eine grundsätzlich in Betracht kommende Beschaffungsvariante in das Verfahren zu implementieren. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung ist ergebnisoffen zu prüfen, auf welche Art und Weise der definierte Bedarf im Einzelfall wirtschaftlich gedeckt werden kann.

Der sog. ÖPP-Eignungstest ist eine systematische Untersuchung, der die Eignung der zu untersuchenden Projektstruktur für eine Umsetzung als ÖPP feststellt. Demnach ist ein Projekt ÖPP-tauglich, wenn die Rahmenbedingungen und projektspezifischen Parameter dafür sprechen, dass bei der ÖPP-Beschaffungsvariante Angebote von

privaten Partnern zu erwarten sind, die, über den Lebenszyklus betrachtet, wirtschaftlicher sind als bei einer konventionellen Beschaffung der Maßnahme.

Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffungsvariante tritt bei der ÖPP-Realisierungsvariante der öffentliche Auftraggeber als Abnehmer einer Gesamtheit von Leistungen auf. Die einzelnen Projektphasen und Gewerke werden nicht getrennt voneinander ausgeschrieben, sondern mit dem ÖPP-Projektvertrag als Paket vergeben.

Die Durchführung des ÖPP-Eignungstests ist gemäß dem v. g. Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ wichtiger Bestandteil der ersten Phase des Beschaffungsprozesses.

Sofern der ÖPP-Eignungstest positiv ausfällt, sind im weiteren Beschaffungsprozess die Lebenszykluskosten anhand eines Barwertmodells zu vergleichen, um mit einer Wirtschaftlichkeitsprognose und der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Vorteilhaftigkeit der ÖPP-Beschaffungsvariante zu belegen und zu dokumentieren.

### **3. Grundsätze einer ÖPP-Realisierung**

Die Zusammenarbeit zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner zeichnet sich maßgeblich durch folgende Kriterien aus:

- Lebenszyklusansatz: Planungs-, Bau-, Finanzierungs-, Betriebs- und Instandhaltungsleistungen sowie ggf. die Verwertung werden in einem langfristigen Vertrag an einen privaten Partner übergeben, der die Leistungen aus Sicht des Auftraggebers aus einer Hand erbringt und unter der Lebenszyklusbetrachtung optimiert.
- Angemessene Risikoverteilung: Zwischen öffentlichem Auftraggeber und privatem Partner werden die Leistungen und Risiken in einer optimalen Weise verteilt. Demnach sollte jeder der Beteiligten in einem ÖPP-Projekt die Risiken tragen, die er am besten beherrschen oder beeinflussen kann.
- Output-basierte Beschreibung der Leistungen: Im Rahmen von ÖPP-Projekten werden Leistungen weitestgehend Output-basiert beschrieben. Im Gegensatz zur konventionellen Beschaffung wird im Rahmen eines ÖPP-Projektes mit der Ausschreibung kein im Detail geplantes Gebäude mit Leistungsverzeichnissen spezifiziert. Die Output-Spezifikationen sind dagegen eine Zusammenstellung von Nutzeranforderungen, Raumprogrammen, Mindestanforderungen und weiteren funktionalen zielorientierten Beschreibungen von Gebäude, Anlagen und Betriebszuständen, auf dessen Grundlage die Bieter die Gebäude und Anlagen unter einer Lebenszyklusbetrachtung erstellen können und dabei Optimierungspotentiale soweit wie möglich ausschöpfen.

- Leistungsorientierte Vergütungsmechanismen: Die Vergütung des privaten Partners erfolgt auf der Grundlage einer anreizorientierten Vergütung, die sich anhand von messbaren Standards und Qualitäten sowie der Verfügbarkeit von Gebäuden und Anlagen bemisst. Um einen Anreiz für zukünftige Optimierungen der Gebäude und Anlagen zu schaffen, können weitere Anreizmechanismen z.B. zur Teilung weiterer Einsparpotentiale, wie etwa beim Energieverbrauch, vertraglich vereinbart werden.

#### **4. Partnerschaft Deutschland - Berater der öffentlichen Hand GmbH (ehemals ÖPP Deutschland AG)**

Im November 2008 hat die Bundesregierung die ÖPP Deutschland AG gegründet, aus der die Partnerschaft Deutschland - Berater der öffentlichen Hand GmbH - kurz PD - hervorgegangen ist, die trotz ihrer privat-öffentlichen Struktur einen öffentlichen Auftrag verfolgt und in den Bereichen Projektberatung und Grundlagenarbeit tätig ist. Die PD ist zur objektiven und neutralen Beratung der öffentlichen Hand verpflichtet. Sie ist daher auch verpflichtet, von unwirtschaftlichen ÖPP-Projekten abzuraten. Sie bietet u.a. eine Erstberatung an, die Vertreter der öffentlichen Hand im Rahmen der Frühphasenberatung sowohl mit grundsätzlichen als auch projektspezifischen Fragestellungen in Anspruch nehmen können.

Öffentliche Auftraggeber, die die „Rahmenvereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen für ÖPP-Projekte“ gezeichnet haben, können die PD ohne weitere Ausschreibung als Inhouse-Berater beauftragen.

Die PD stellt kostenfrei ein Rechentool für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von Hochbauprojekten zur Verfügung. Dabei können wahlweise die Varianten Eigenbau, Miete, Kauf, Leasing, Mietkauf und ÖPP miteinander verglichen werden.



## **G. Anhang**

### **1. Abgrenzung der Maßnahmen im Bestand (Erweiterung/Umbau/Modernisierung/Instandhaltung)**

Nach der DIN 31051 werden Maßnahmen im Bestand zur Erhaltung und Veränderung eines Gebäudes in Erweiterung, Umbau, Modernisierung und Instandhaltung unterteilt.

Erweiterungen können als Ergänzung eines vorhandenen Bauwerks durch Aufstockung oder Anbau erfolgen.

Umbauten sind wesentliche Eingriffe in die Konstruktion (teilweiser Neubau) oder den Bestand (teilweiser Abbruch) zur Umgestaltung eines Gebäudes.

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Gebäudes. Ergebnisse können z. B. bessere Raumausnutzung, Belichtung, Belüftung oder erhöhter Komfort der Verkehrswege wie Aufzüge und Ausstattungen für behinderte und ältere Menschen sein. Eine Modernisierung kann auch Außenanlagen oder raumbildende Ausbauten, technische Anlagen oder die Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes betreffen.

Die drei v. g. Maßnahmen stellen werterhöhende Investitionen dar. Im Zusammenhang mit Modernisierungen fallen jedoch in der Regel auch Leistungen an, die der Instandhaltung zuzurechnen sind, so dass über den Anteil der Werterhöhung im Einzelfall entschieden werden muss.

Die Instandhaltung umfasst neben der Wartung (regelmäßige Pflege) und der Inspektion (Feststellung des Ist-Zustandes) sowie der Verbesserung von Baukonstruktionen und der technischen Anlagen vor allem die Instandsetzung. Hierunter fallen alle Maßnahmen zur Wiederherstellung eines Soll-Zustandes eines Gebäudes innerhalb seines Nutzungszyklus, die sich aufgrund von Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen ergeben.

Alle mit einer Erweiterung und/oder einem Umbau zusammenhängenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen müssen von der Genehmigung gemäß § 85 Abs. 1 SGB IV erfasst werden.

Bezüglich der bilanziellen Darstellung von Maßnahmen im Bestand wird auf die Rechnungslegungsvorschriften für die Sozialversicherungsträger verwiesen.

## 2. Architekten- und Ingenieurvertrag

Der Architektenvertrag ist in der Regel ein Werkvertrag. Die Rechte und Pflichten des Architekten richten sich nach dem abgeschlossenen Vertrag. Wenn, wie im Regelfall, dem Architekten neben der Entwurfsplanung auch die Bauplanung übertragen wird, sollte vereinbart werden, dass der Sozialversicherungsträger das Werk nicht vor der bauaufsichtlichen Gebrauchsabnahme abzunehmen braucht. Werden Entwurfsplanung und Bauplanung ganz oder teilweise gesondert vergeben, ist zu berücksichtigen, dass zur Vermeidung von Streitigkeiten, Leistungen und Vergütungen eindeutig festzulegen und klar voneinander abzugrenzen sind.

Die Honorare für alle im Zusammenhang mit Baumaßnahmen erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erfasst, die einen verlässlichen Rahmen zur Abrechnung von Planerleistungen für die Bau- und Planungsbeteiligten bietet. Das Honorar richtet sich grundsätzlich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien treffen, ohne dass diese sich im Rahmen der Honorartafeln, die sogenannte Orientierungswerte mit Honorarspannen zwischen einem unteren und oberen Honorarsatz ausweisen, bewegen muss. Allerdings kann die in der HOAI enthaltene Honorarberechnungssystematik auch weiterhin zum Gegenstand einer individualvertraglichen Vereinbarung über die Honorarberechnung gemacht werden. Es ist in verstärktem Maß erforderlich, die Zuschlagskriterien für die qualitativen Anforderungen an die Leistung abzustimmen und bei einem Verdacht auf ein ungewöhnlich niedriges Angebot die Kalkulation zu überprüfen.

Für die Berechnung der Honorare der sogenannten Paketanbieter (z.B. Architektenleistungen kombiniert mit Bauleistungen, siehe Abschnitt D. 1.), Projektsteuerer, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (siehe Abschnitt C. 4.) sowie der Bedarfsplaner (siehe DIN 18205 - Bedarfsplanung im Bauwesen) gilt die HOAI nicht.

Entsprechend den RBBau - Vertragsmuster zur Objektplanung - Gebäude und Innenräume - sollte der Architektenvertrag vorerst nur bis Leistungsphase 4 der HOAI (Genehmigungsplanung) abgeschlossen werden mit einer Option auf die Beauftragung der übrigen Leistungsphasen. Die weitere Beauftragung sollte erst erfolgen, wenn die Durchführung der Maßnahme wirklich gesichert ist.

Das Gleiche gilt für die Beauftragung der übrigen Planer und Sonderfachleute.

Am 01.01.2018 ist das neue Bauvertragsrecht in Kraft getreten. Hierfür wurden die §§ 631 bis 651 BGB, die das Werkvertragsrecht im BGB regeln, ergänzt und überarbeitet.

Bei Zweifelsfällen behält sich das Bundesamt für Soziale Sicherung eine Anforderung und Prüfung der Verträge vor.

### **3. Vertragsgestaltung für Leistungen der Projektsteuerung**

#### **3.1 Ziel und Aufgabe der Projektsteuerung**

Die Projektsteuerung umfasst grundsätzlich Bauherrenaufgaben in organisatorischer, rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht und hat die Aufgabe, die vorgegebenen Ziele im Rahmen der festgesetzten Maßstäbe zu erreichen. Dies verlangt gezieltes Steuern und Eingreifen bei Abweichungen, Anweisungen und Initialisierung notwendiger Schritte zur Einhaltung der Ziele, Entwickeln von Alternativen sowie Beratung der Projektleitung. Die Aufträge für Projektsteuerung umfassen insbesondere Beratungs-, Koordinations-, Informations- sowie Dokumentations- und Kontrollleistungen.

#### **3.2 Auswahl der Projektsteuerung**

Die Aufgaben der Projektsteuerung und die des Architekturbüros sollten im Interesse der eindeutigen Verantwortung und der gegenseitigen Kontrolle nicht an einen Auftragnehmer vergeben werden. Bei Projektsteuerungsleistungen handelt es sich um originäre Bauherrenaufgaben, wie z.B. das Überwachen des Architekturbüros hinsichtlich einer erfolgreichen sowie kosten- und terminbewussten Umsetzung seiner Planung. Die Wahrnehmung von Architekten- und Projektsteuerungsleistungen in einer Hand sollte vermieden werden, da ansonsten ein Interessenkonflikt zum Nachteil des Auftraggebers besteht.

#### **3.3 Verfahren**

Der öffentliche Auftraggeber hat bei Aufträgen an freiberuflich Tätige, deren geschätzter Wert ohne Umsatzsteuer 209.000 Euro oder mehr entspricht, die Vergaberegeln der VgV zwingend zu befolgen.

Über die Vergabe ist eine Dokumentation zu fertigen, der die einzelnen Stufen des Verfahrens, die Maßnahmen, die Feststellungen sowie die Begründungen der einzelnen Entscheidungen enthält. Der Aussagefähigkeit dieses Vermerkes kommt erhebliche Bedeutung, insbesondere in einem Nachprüfungsverfahren, zu.

Der öffentliche Auftraggeber hat aber auch unterhalb des Schwellenwertes ein nachprüfbares Verfahren, orientiert an den vergaberechtlichen Prinzipien, anzuwenden. Auch in diesen Fällen ist bei der Vergabe die Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der späteren Auftragnehmer sorgfältig zu prüfen und zu dokumentieren.

### **3.4 Honorare für Leistungen der Projektsteuerung**

Das Honorar für Leistungen der Projektsteuerung kann frei vereinbart werden. Die Praxis orientiert sich bei der Gestaltung von Projektsteuerungsverträgen an den von den Verbänden entwickelten Leistungsbildern. Der Deutsche Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V. hat eine Veröffentlichung herausgegeben, auf deren Grundlage Projektsteuerleistungen häufig honoriert werden.

### **3.5 Zeitpunkt der Beauftragung**

Projektsteuerleistungen werden oft zu spät beauftragt. Gerade in der Projektvorbereitung kann die Projektsteuerung die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme erheblich beeinflussen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Potenzial, Kosten einzusparen und ein Optimum der Wirtschaftlichkeit zu erreichen, mit fortschreitendem Zeitablauf von Planung und Baudurchführung abnimmt.

Die Aufgaben der Projektsteuerung sind insbesondere in der Phase der Projektvorbereitung wahrzunehmen. Dies ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Baudurchführung und das rechtzeitige Herbeiführen bzw. Treffen der erforderlichen Entscheidungen sowohl hinsichtlich Funktion, Konstruktion, Standard und Gestaltung als auch hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine.

### **3.6 Beschreibung der Leistungen**

Die präzise Beschreibung von Leistungsinhalten der Projektsteuerung sowie deren Honorierung sind eine grundlegende Voraussetzung für einen erfolgreichen Projektablauf.

### **3.7 Verantwortung der Projektsteuerung**

Der Projektsteuerung können eine Vielzahl von Bauherrenaufgaben übertragen sowie Zielvorgaben – im Hinblick auf Kosten, Qualitäten und Termine – vorgegeben werden. Damit die Projektsteuerung als Vertretung des Bauherrn diese Zielvorgaben erreichen kann, sind

- Zuständigkeiten,
- Befugnisse und
- Verantwortung

ausreichend zu beschreiben und auch gegenüber der Projektleitung, die beim Bauherrn verbleibt, genau abzugrenzen.

Die eindeutige Vereinbarung der Zuständigkeiten, der Befugnisse und der Verantwortung zwischen den am Bau Beteiligten ist Voraussetzung für eine störungsfreie sowie wirtschaftliche Durchführung einer Baumaßnahme. Bei jeder Baumaßnahme sind Regeln des Zusammenwirkens - wie Aufbau- und Ablauforganisation - zwischen den am Bau Beteiligten aufzustellen. Insbesondere sind die Aufgaben der Projektleitung gegenüber denen der Projektsteuerung klar abzugrenzen. Nicht eindeutige Verantwortungsbereiche können dazu führen, dass Planungsabläufe ineffizient und zu spät getroffen werden. Das kann finanzielle und terminliche Nachteile zur Folge haben. Des Weiteren kann dies z.B. zu Störungen im Planungs- und Bauablauf führen.

### **3.8 Dienst- und Werkvertrag**

Ob ein Projektsteuerungsvertrag ein Werk- oder Dienstvertrag ist, ist nur unter Betrachtung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Die Rechtsnatur des Projektsteuerungsvertrags ist abhängig vom jeweiligen Vertragsinhalt. Dies liegt insbesondere daran, dass es „den Projektsteuerungsvertrag“ nicht gibt und die gängigen Leistungsbilder unterschiedliche Schwerpunkte aufweisen. Sie setzen sich regelmäßig aus Dienst- und Werkleistungen zusammen.

Die Frage, welche Rechtsnatur der Projektsteuerungsvertrag hat, ist gleichwohl für eine Vielzahl von Fragen von entscheidender Bedeutung, wie z.B. für die Haftungsgrundlagen, die Haftungsfolgen, die Verjährungsproblematik, die Fälligkeit der Vergütung, Kündigungsmöglichkeiten und ihre Folgen sowie die Möglichkeit der Honorarsicherung.

### **3.9 Organisations- und Projekthandbuch**

Das Organisations- und Projekthandbuch ist die Grundlage für eine effektive Projektsteuerung. Es soll Bestimmungen zur Aufgabe, Kompetenz, Verantwortung, Mitarbeit und Information aller Beteiligten des Projekts einvernehmlich festlegen sowie eine effiziente Abwicklung der anfallenden Probleme und Entscheidungen sicherstellen. Ziel ist dabei unter anderem, die interdisziplinäre Zusammenarbeit vieler Spezialisten in der informationsgestützten und -produzierenden Organisation, die Sicherung der kundengerechten Qualität von Leistungen, die Optimierung der betriebsinternen Abläufe durch überlegten und effizienten Einsatz von Ressourcen und eine verkürzte Durchlaufzeit des Projekts zu gewährleisten.

Nachfolgende projektspezifische Mindestanforderungen sollten in einem Projekt- und Organisationshandbuch enthalten sein:

- Projektstruktur und Qualitätsplan,
- Projektbeteiligtenliste,
- Entscheidungsmanagement,
- Änderungsmanagement,
- Projektorganisation/Organigramm,
- periodische Koordinationssitzungen,
- Protokolle mit verantwortlichem Bearbeiter und Termin,
- Liste der offenen Punkte,
- periodische Projektberichte und
- Einsparungen.

Die präzise Beschreibung von Leistungsinhalten der Projektsteuerung, deren Honorierung sowie das Festlegen der Verantwortlichkeiten im Rahmen eines Projekt- und Organisationshandbuchs haben einen wesentlichen Einfluss auf den Projektablauf. Diese Dokumentation und deren Aktualisierung sollte daher grundsätzlich im Leistungsumfang der Projektsteuerung aufgenommen und vertraglich vereinbart werden.

#### 4. Baukostenindex und Genehmigungsfreigrenze

Mit dem 8. SGB IV-Änderungsgesetz wurde der Betrag nach § 85 Abs. 2 SGB IV auf 1.000.000 EUR (Stand Haushaltsjahr 2023) festgesetzt.

Der Betrag nach § 85 Abs. 3 SGB IV wird ab 2023 nach folgender Berechnungsformel fortgeschrieben:

$$\frac{1.000.000 \text{ EUR}}{\text{Baukostenindex 2023}} \times \text{aktueller Baukostenindex}$$

Bezugsjahr (Haushaltsjahr) für Genehmigungsfreigrenze	Betrag im Jahr 2023 (EUR)	Berechnungsba- sis für den Bau- kostenindex	Baukostenindex für das Haus- haltsjahr 2023 (entspricht Bau- kostenindex von 2021 des Statis- tischen Bundes- amtes)	Baukostenindex gemäß Bekannt- gabe des BMAS	Errechneter Betrag für das Bezugsjahr (Haushaltsjahr) in EUR
2023	1.000.000	2015=100	127,0	127,0	1.000.000
2024	1.000.000	2015=100	127,0	n.n.	n.n.*

\* Die Angaben sind durch den Sozialversicherungsträger fortzuschreiben und auf volle hundert EUR auf- bzw. abzurunden. Die aktuellen Beträge werden vom Bundesamt für Soziale Sicherung jährlich veröffentlicht.

## 5. Rechenschema für statischen Wirtschaftlichkeitsnachweis

### Berechnung der Kostenmiete

#### Baukosten

Grundstückskosten	_____	€
Nebenkosten	_____	€
Summe = Grundstücksgesamtkosten	_____	€ (1)

Gebäudekosten, ggf. überschlägige Errichtungskosten	_____	€ (2)
Summe (1) und (2)	=====	€ (3)

#### Aufwendungen

Abschreibung i.A. 2% aus (2)	_____	€
Objektmanagementkosten	_____	€
Instandhaltungskosten i.A. 1% aus (2)	_____	€
Kapitalkosten (kalkulatorische Zinsen): Zinssatz x (0,5 x (2) + (1) )	_____	€
Summe	=====	€ (4)

#### Erträge

Mieteinnahmen	_____	€
Sonstiges	_____	€
Summe	=====	€ (5)



Jährliche Gesamtkosten

Pro Jahr (= (4) - (5) ) \_\_\_\_\_ € (6)  
Pro Monat ( : 12) \_\_\_\_\_ € (7)

Selbstgenutzte Fläche

Gesamtnutzfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Vermietete Fläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Differenz = Selbstgenutzte Fläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (8)

Kostenmiete pro Monat und m<sup>2</sup>

(7) : (8) \_\_\_\_\_ €

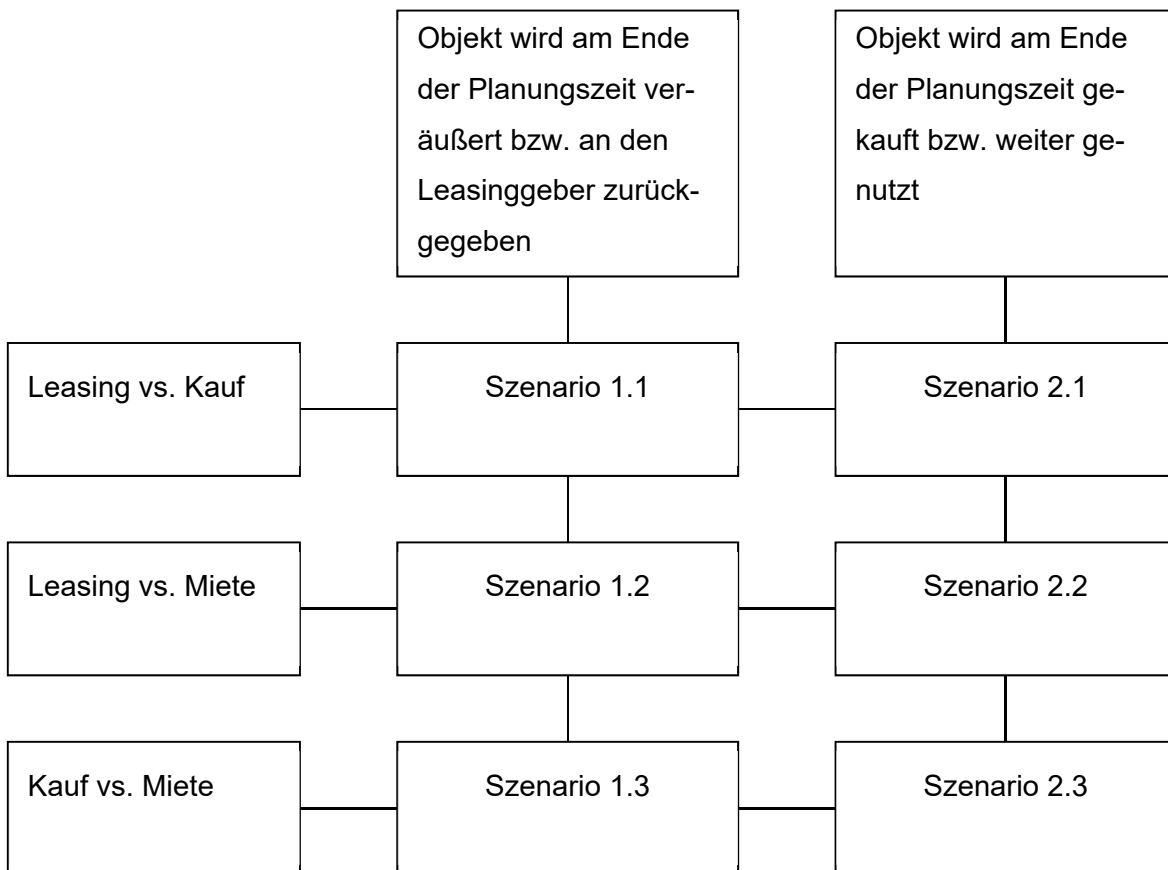
Mietvergleich

Vergleichsmiete \_\_\_\_\_ €  
Kostenvorteil Kauf (Eigentumsbildung) \_\_\_\_\_ €

## 6. Grundannahmen

	Prämissen Kauflösung	Prämissen Leasinglösung	Prämissen Mietlösung
Gesamtinvestitionskosten (GIK)			
Anschaffungswert Grundstück			
Anschaffungswert Gebäude			
Grunderwerbsteuer (GrErwSt) - Satz			
Grundstückskosten einschl. GrErwSt			
Abschreibungsart Gebäude			
Abschreibungsdauer in Jahren			
Projektfinanzierung			
Darlehenssumme (Verbote beachten)			
Darlehensart (Verbote beachten)			
Vertragsart			
Darlehenslaufzeit in Jahren			
Grundmietzeit (GMZ)			
Fremdkapitalzinssatz			
Restschuld am Ende der Laufzeit			
Ankaufspreis nach Ende GMZ			
Ankaufspreis einschl. GrErwSt			
Zahlungsweise			
Leasingrate			
Miete			
Anpassung der Mietrate			
Parameter zum Ende der Planungszeit			
Kalkulierter Veräußerungserlös			
Korrigierte Afa Planungsende			
Ausschüttung bei Nichtausübung der „Call-Option“			
Betriebskosten			
Bürofläche in qm			
Betriebskosten pro qm pro Monat			
Instandhaltungskosten			
Kostensteigerung			
Verwaltungskostenpauschale in % der GIK p.a.			
Verwaltungskostenpauschale			
Kosten aus Leasingvertrag			
Konzeptionsentgelt			

## 7. Szenarienbildung



## 8. Nutzwertanalyse

Oberkategorie	Zielgewicht	Unterkategorie	Zielgewicht	Miete		Leasing		Kauf	
				Punkte	Teilnutzen	Punkte	Teilnutzen	Punkte	Teilnutzen
Flexibilität	0,3	Veräußerbarkeit/Kapitalbindung	0,2						
		Vermietbarkeit	0,1						
Risiken	0,3	Insolvenz der Objektgesellschaft/Vermieters	0,1						
		Betriebsrisiko	0,1						
		prämisseninduzierte Risiken	0,1						
Chancen	0,1	Wertsteigerung	0,05						
		immaterielle Vorteile <sup>1</sup>	0,05						
Qualitative Faktoren	0,3	Risikoteilung <sup>2</sup>	0,2						
		Synergiepotenzial <sup>3</sup>	0,1						
<b>Summe</b>	<b>1</b>		<b>1</b>						

<sup>1</sup> Hierunter fallen zum Beispiel ökologische Aspekte, Imagezuwachs, Unabhängigkeit von Dritten (Vermieter, Leasinggeber) usw.

<sup>2</sup> Die Kostenrisiken der Erstellung werden im Regelfall von Leasinggeber (LG) übernommen.

<sup>3</sup> Vielfach kann der Leasingnehmer vom Fachwissen des LG profitieren (u. a. Planung und Verwaltung des Gebäudes).

## 9. Höchstflächen für Geschäftszimmer der Bundesbehörden

(die angegebenen Flächen begründen keinen Anspruch der Stelleninhaber auf diese Raumgrößen)

1.	Einzelfläche für Schreibkräfte bei gemeinsamer Unterbringung von mehreren Personen in einem Raum *) bei 2 Personen	6 m <sup>2</sup> 15 m <sup>2</sup>
2.	Einzelfläche für Mitarbeitende (Hilfskräfte) Beschäftigte im Registraturdienst und in gleich zu bewertender Tätigkeit **) Bei gemeinsamer Unterbringung mehrerer Mitarbeitender in einem Raum je Person **) bei 2 Personen **)	9 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup> 15 m <sup>2</sup>
3.	a) Einzelzimmer für Sachbearbeiterinnen Sachbearbeiter und andere Beschäftigte mit entsprechend zu bewertenden Aufgaben **)	12 m <sup>2</sup>
	b) Bei gemeinsamer Unterbringung von 2 Personen (z.B. Sachb. oder 1 Sachb. und 1 Mitarb.) können für jede weitere Person jeweils angesetzt werden **)	18 m <sup>2</sup> 6 m <sup>2</sup>
4.	Einzelzimmer für a) Referentinnen und Referenten in Ministerien b) Referatsleiterinnen und -leiter in Ober- und Mittelbehörden c) Referentinnen und Referenten in Ober- und Mittelbehörden ***) d) Sachgebietsleiterinnen und -leiter in Ortsbehörden **) ***)	18 m <sup>2</sup>
5.	Einzelzimmer für a) Referatsleiterinnen und -leiter in Ministerien b) Gruppenleiterinnen und -leiter in Ober- und Mittelbehörden c) Amtsvorstehende	24 m <sup>2</sup>
6.	Einzelzimmer für a) UAbt.-Leiterinnen und -Leiter in Ministerien b) (Abt.-) Leiterinnen und Leiter von Ober- und Mittelbehörden	30 m <sup>2</sup>
7.	Einzelzimmer für Abt.-Leiterinnen und -Leiter in Ministerien	36 m <sup>2</sup>
8.	Einzelzimmer für a) Ministerinnen und Minister b) Staatssekretärinnen und -sekretäre	42 - 48 m <sup>2</sup>

\*) Vorzimmer können einen Zuschlag von 6 qm erhalten.

\*\*) Bei im Einzelfall nachzuweisendem zusätzlichem Raumbedarf (z.B. für Arbeitskräfte des technischen Dienstes oder Arbeitsgebiet mit Aktenablage) können Zuschläge genehmigt werden.

\*\*\*) Die Höchstflächen sind je zur Hälfte mit 18 qm und 12 qm zu bemessen.

### Bemerkung:

- Grundsätzlich sind die Arbeitskräfte, wenn das Interesse des Dienstes oder die Art der Arbeit es zulässt oder erfordert, z.B. bei Buchhalterei, Kassen, Bücherprüfstellen, Kanzleien oder dergleichen, nicht in Einzelzimmern, sondern in Gemeinschaftsräumen unterzubringen.
- Im Rahmen des für eine Behörde zuständigen Gesamtflächenraumes sind Abweichungen von den oben festgesetzten Zimmergrößen nach Maßgabe des Gebäudegrundrisses oder besonderer Umstände des Einzelfalles gestattet.
- Für Gebäude, die vorwiegend Betriebszwecken dienen, sind die Bestimmungen nur soweit bindend, als es der Grundriss im Hinblick auf die Abmessung der Betriebsräume gestattet.

## 10. Ausgewählte Gebäude - Kenndaten

### 1. Gebäude

Baujahr:

Anzahl der Geschosse:

### 2. Brutto-Rauminhalt (BRI)

m<sup>3</sup>:

### 3. Flächen

Brutto-Grundfläche (BGF):

Konstruktionsfläche (KGF):

Netto-Raumfläche (NRF):

Nutzungsfläche (NUF):

Technikfläche (TF):

Verkehrsfläche (VF):

### 4. Bauablauf-Termine

Baubeginn:

Fertigstellung:

Inbetriebnahme:

### 5. Nutzungs-Einheiten (Anzahl)

Arbeitsplätze:

Bettenplätze:

Schulungsplätze:

PKW-Stellplätze (oberirdisch):

Tiefgaragen-Stellplätze:

# 11. Vordruck „Anzeige“ gemäß § 85 Abs. 5 SGB IV

## Anzeige

vor Beginn einer Baumaßnahme einer Einrichtung, an der ein Sozialversicherungsträger beteiligt ist  
(§ 85 Abs. 5 SGB IV)

### 1. Allgemeine Angaben

Name des Sozialversicherungsträgers:

Name und Anschrift der Beteiligungsgesellschaft:

Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme:

Gesamtbaukosten nach DIN 276 einschl. MwSt. (ohne Kosten für bewegl. Einrichtungsgegenstände):

(Euro)

geplanter Baubeginn:

geplanter Fertigstellungstermin:

### 2. Baufachliche und bauwirtschaftliche Angaben

Grundflächen und Rauminhalte der geplanten Maßnahme nach DIN 277:

Brutto-Grundfläche (BGF):	(m <sup>2</sup> )
Konstruktionsfläche (KGF):	(m <sup>2</sup> )
Netto-Raumfläche (NRF):	(m <sup>2</sup> )
Nutzungsfläche (NUF):	(m <sup>2</sup> )
Technikfläche (TF):	(m <sup>2</sup> )
Verkehrsfläche (VF):	(m <sup>2</sup> )
Brutto-Rauminhalt (BRI):	(m <sup>3</sup> )

Nutzungseinheiten (NE):

Kosten (einschl. MwSt.) der geplanten Maßnahme nach DIN 276:

100 Grundstück:	(Euro)
200 Vorbereitende Maßnahmen:	(Euro)
300 Bauwerk-Baukonstruktionen:	(Euro)
400 Bauwerk-Technische Anlagen:	(Euro)
500 Außenanlagen und Freiflächen:	(Euro)
600 Ausstattung und Kunstwerke:	(Euro)
700 Baunebenkosten:	(Euro)
800 Finanzierung:	(Euro)

Ausgewählte Flächen-, Rauminhalte- und Kostenkennwerte:

BRI/NUF:	
BRI/BGF:	
NUF/Nutzungseinheit (z. B. Büroarbeitsplatz, Bett):	(m <sup>2</sup> )
BGF/Nutzungseinheit (z. B. Büroarbeitsplatz, Bett):	(m <sup>2</sup> )
Euro/m <sup>2</sup> BGF (KG 300 + 400)	(Euro)
Euro/m <sup>2</sup> NUF (KG 300 + 400)	(Euro)
Euro/m <sup>2</sup> BRI (KG 300 + 400)	(Euro)
Euro/Nutzungseinheit (KG 300 + 400)	(Euro)

### **3. Finanzierung, Wirtschaftlichkeitsnachweis und Vergabeverfahren**

Darstellung der geplanten Finanzierung der Maßnahme (einschließlich Haushaltsansatz):

Darstellung des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

Darstellung der Vergabe der Bau- und Planungsleistungen:

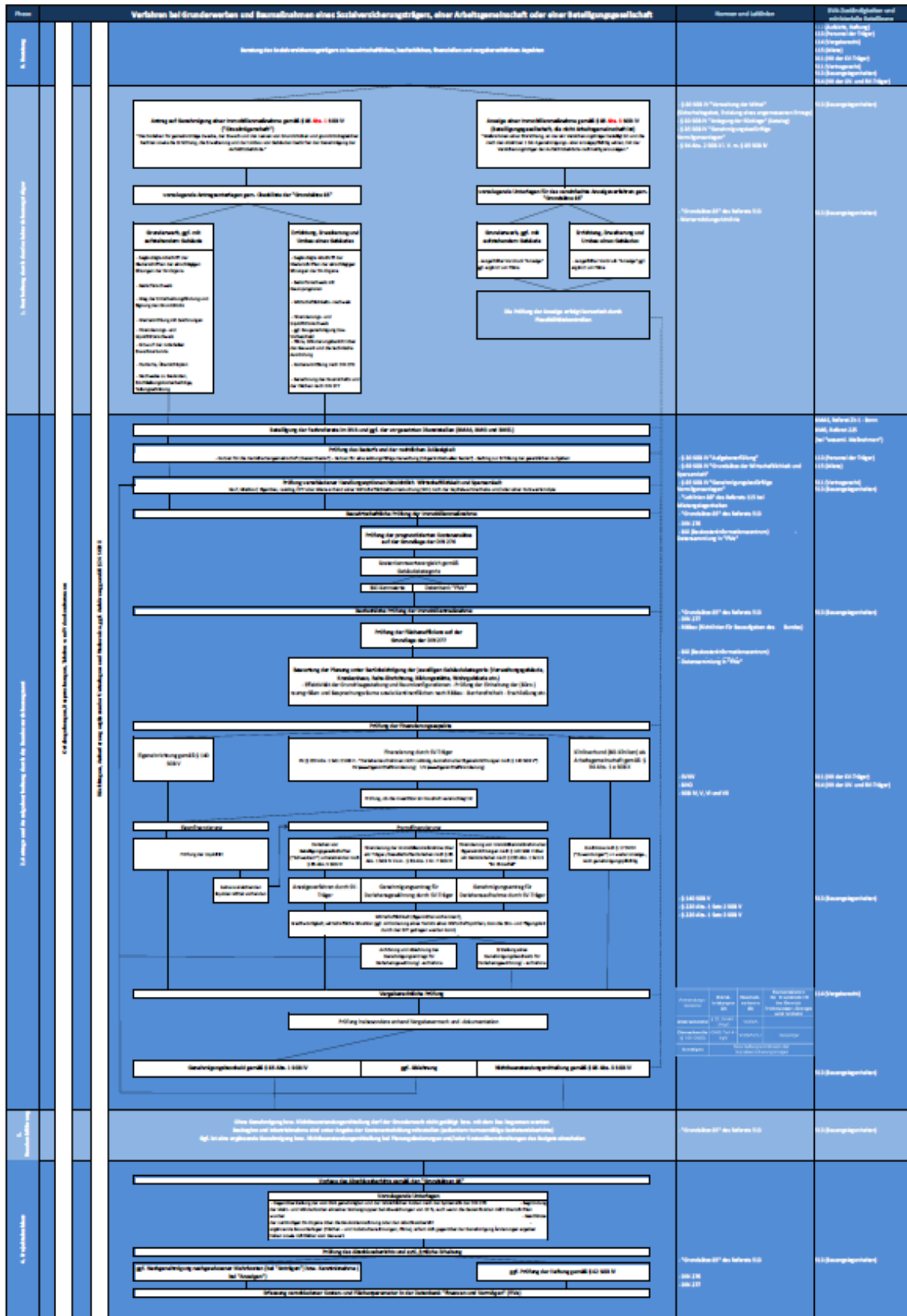
### **4. Hinweise**

- 4.1 Abweichungen von der aufgezeigten Planung und eintretende Kostensteigerungen sind der Aufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4.2 Die Flächenvorgaben der RBBau für Büroraumgrößen ("Höchstflächen für Geschäftszimmer der Bundesbehörden") sind einzuhalten.
- 4.3 Innerhalb eines Jahres nach Übergabe der Maßnahme/Inbetriebnahme sind der Aufsichtsbehörde die tatsächlich verausgabten Baukosten unaufgefordert mitzuteilen.
- 4.4 Die Aufsichtsbehörde behält sich die Anforderung ergänzender Unterlagen vor.

.....  
Datum Stempel/Unterschrift



## 12. Diagramm zum Verfahren bei Baumaßnahmen und Grunderwerben



## 13. Abkürzungsverzeichnis

AO - Abgabenordnung

ArbStättV - Arbeitsstättenverordnung

BAS - Bundesamt für Soziale Sicherung

BauGB - Baugesetzbuch

BaustellV - Baustellenverordnung

BauVorIV - Bauvorlagenverordnung

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch

BGG - Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz)

BHO - Bundeshaushaltsordnung

BKI - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

BMF - Bundesministerium der Finanzen

BMI - Bundesministerium des Innern, für Bauen und Heimat

BMU - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

BRH - Bundesrechnungshof

EuGH - Europäischer Gerichtshof

GEG - Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (Gebäudeenergiegesetz)

GWB - Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen

SchuldRmodG - Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts (Schuldrechtsmodernisierungsgesetz)

HOAI - Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

ImmoWertV - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)

MaBV - Makler- und Bauträgerverordnung

RBBau - Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes

RPW 2013 - Richtlinien für Planungswettbewerbe

SGB - Sozialgesetzbuch

SRVwV - Allgemeine Verwaltungsvorschrift über das Rechnungswesen in der Sozialversicherung

SVHV - Verordnung über das Haushaltswesen in der Sozialversicherung

SVRV - Verordnung über den Zahlungsverkehr, die Buchführung und die Rechnungslegung in der Sozialversicherung (Sozialversicherungs-Rechtsverordnung)

UVgO – Unterschwellenvergabeordnung

VgRÄG - Vergaberechtsänderungsgesetz

VgV - Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge

VHB - Vergabehandbuch für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes

VOB - Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

VOF - Vergabeordnung für freiberufliche Dienstleistungen

VOL - Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen

VwVG – Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

ZPO - Zivilprozessordnung

ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Vorgenannte gesetzliche oder sonstige Vorschriften sind in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

## 14. Stichwortverzeichnis mit Seitenangaben

Antragsunterlagen .....	2, 10, 11, 27, 31, 48, 49, 53
Anzeige.....	1, 71
Ausschreibung .....	37, 46, 55, 56
Baukostenindex .....	5, 63
Bedarfsermittlung.....	28
Checkliste .....	10, 27
Errichtung .....	1, 5, 12, 21, 22, 28, 30, 46
Erweiterung.....	1, 5, 21, 22, 28, 57
Erwerb .....	1, 5, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 28, 38, 39
Genehmigung .....	1, 5, 10, 17, 18, 19, 21, 29, 35, 39, 40, 42, 46, 47, 57
Grundstück .....	10, 13, 19, 20, 43, 44, 45, 46, 50, 66, 71
Instandhaltung .....	22, 47, 50, 57
Leasen .....	1, 5, 47
Mehrkosten .....	13, 24
Modernisierung .....	36, 57, 74
Nutzwertanalyse .....	15, 48, 49, 52, 53, 68
Raumnutzung .....	29
Umbau .....	1, 5, 21, 22, 28, 33, 57
Vergabe .....	24, 39, 43, 44, 60, 72, 74, 75
Wirtschaftlichkeit.....	6, 7, 15, 23, 30, 32, 33, 39, 49, 60
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung .....	15, 29, 30, 39, 41, 53, 55, 72