



Das Errichten und Herrichten von Büroräumen sollte vergeben werden. Doch es war nicht klar, ob die beabsichtigte Vergabe überhaupt als nachprüfungsfähiger öffentlicher Auftrag einzuordnen ist.

FOTO DPA

Vergabekammer Sachsen zu vergaberechtpflichtigen Immobiliengeschäften

## Bloße Anmietung oder öffentlicher Bauauftrag?

Ein öffentlicher Auftraggeber beabsichtigte die Vergabe der Planung, die Errichtung/Herrichtung und Anmietung von Büro- und Laborräumen. Der Auftrag war wie folgt beschrieben: „Die Bedarfsdeckung soll im Wege der Anmietung an einem Standort innerhalb eines vorgegebenen innerstädtischen Gebiets erfolgen. Dafür wird ein Investor/Vermieter gesucht, der nach Vorgaben des (...) auf Basis einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung die benötigten Büro- und Laborflächen in den vorgegebenen Qualitäten schafft und/oder herrichtet und dem (...) zur Nutzung überlässt (Miete). Die Vermietung kann im Rahmen folgender Varianten angeboten werden: (...). Das Mietobjekt muss folgende Anforderungen erfüllen:

Für das unterzubringende (...) sind insgesamt zirka 4730 Quadratmeter Nutzfläche herzurichten (...). Neben dem zu vermietenden Gebäude sind auf dem Grundstück unmittelbar am Gebäude 130 Fahrradabstellplätze sowie mindestens fünf Kfz-Stellplätze zur Verfügung zu stellen (...). Das künftige Mietobjekt wird vom (...) zunächst befristet für acht Jahre angemietet (...).“

Im Rahmen eines deshalb angestregten Nachprüfungsverfahrens hatte die angerufene Vergabekammer Sachsen (Beschluss vom 19. Juni 2015 – Az.: 1/SVK/009-15) unter anderem darüber zu entscheiden, ob die beabsichtigte Vergabe überhaupt als nachprüfungsfähiger öffentlicher Auftrag einzuordnen ist. Die sächsische Vergabekammer

hat vorliegend einen öffentlichen Bauauftrag nach § 99 Abs. 3 GWB bejaht und kein ausschreibungsfreies Mietverhältnis im Sinne des § 100 Abs. 5 GWB angenommen.

Nach § 99 Abs. 11 GWB ist der vertragliche Hauptgegenstand dafür maßgeblich, welche Vorschriften anzuwenden sind, wenn ein Vertrag zugleich Elemente eines öffentlichen Bauauftrages und Teile eines Auftrages anderer Art beinhaltet. Im vorliegenden Fall hat der öffentliche Auftraggeber nach Überzeugung der Vergabekammer Sachsen zahlreiche detaillierte sowie qualifizierte Anforderungen an das Objekt allgemein, an die Büroräume, Nutzflächen, Laborflächen sowie Außenanlagen gestellt. Insoweit standen im Hin-

blick auf den Nutzungszweck des Gebäudes die baulichen Anforderungen im Vordergrund, sodass die Bauleistungen den Hauptgegenstand des Vertrages

ANZEIGE

Wir sind Spezialisten im öffentlichen Vergabewesen **VOF / VOL / VOB**

Unser Vergabe-Team berät und betreut Sie gerne bei der Auswahl Ihrer Planungs- und Baubeteiligten.



HITZLER  
INGENIEURE

WWW.HITZLER-INGENIEURE.DE

PROJEKTMANAGEMENT ■ PROJEKTSTEUERUNG ■ CONTROLLING

bildeten, unabhängig davon, ob das ausgeschriebene Projekt durch Neuerrichtung oder durch Umbau eines vorhandenen Gebäudes verwirklicht wird. Der

beabsichtige Abschluss eines Mietvertrages ist nach Auffassung der sächsischen Nachprüfungsinstanz aber unbedeutend. Ohne die im Rahmen der Leistungsbeschreibung skizzierten Umbauten oder den Neubau sollte auch der Mietvertrag nicht abgeschlossen werden, der damit also mit den Bauleistungen „steht und fällt“. Festzuhalten bleibt somit, dass ein Vertrag über die Anmietung eines nach den Erfordernissen des öffentlichen Auftraggebers noch zu errichtenden Gebäudes die Annahme eines vergaberechtpflichtigen öffentlichen Bauauftrages nicht verhindert.

> HOLGER SCHRÖDER

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.

**GCA** planen. steuern. Ihr VOF-Verfahren in qualifizierten Händen!

- (Verfahrens)technisches Know-how durch qualifizierte Projektmanager/Ingenieure
- Kooperation mit erfahrenem Fachanwalt für Vergaberecht

GCA projektmanagement + consulting gmbh | Frankenstraße 148 | 90461 Nürnberg | 0911 35037-0 [www.gca-projekte.de](http://www.gca-projekte.de)

## Ausschreibungen in Bayern

### Das eVergabe-Portal

DER eSERVICE FÜR AUSSCHREIBER UND BEWERBER

#### Für Ausschreiber

- Editier- und speicherbare Formulare
- Schnittstellen zu allen relevanten Plattformen und der Bayerischen Staatszeitung
- Zertifiziert und vergaberechtskonform
- Komplette Vergabe-Abwicklung online
- für öffentlich, freihändig oder beschränkt

#### Für Bewerber

- Gezielte Suche nach Aufträgen
- Öffentliche und private Ausschreibungen
- Größtes Angebot in Bayern
- Download von Vergabeunterlagen
- Upload Ihrer Angebotsabgabe

**Staatsanzeiger**  
eServices

EIN UNTERNEHMEN DER BAYERISCHEN STAATSZEITUNG

[www.staatsanzeiger-eservices.de](http://www.staatsanzeiger-eservices.de)

Staatsanzeiger ONLINE LOGISTIK GmbH, Arnulfstraße 122, 80636 München  
Telefon: (+49) 89/290142-30, E-Mail: [vertrieb@staatsanzeiger-eservices.de](mailto:vertrieb@staatsanzeiger-eservices.de)

### Neue Förderregeln für Windenergie

## Kleine Windmüller vor dem Aus

Die Windenergie an Land hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Energieträger in Deutschland entwickelt. Rund 25 000 Windkraftwerke mit einer Leistung von mehr als 38 Gigawatt liefern mehr als neun Prozent des Stroms (Stand 2014). Dazu hat die staatliche Förderung über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) maßgeblich beigetragen. Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, muss der Ausbau weitergehen. Doch schon bald sollen für die Förderung neue Regeln gelten.

#### Was plant die Bundesregierung?

Bis spätestens 2017 soll die Höhe der finanziellen Förderung für Strom aus Erneuerbaren Energien durch Ausschreibungen ermittelt werden. Bislang gibt es feste Vergütungssätze je Kilowattstunde, die für neue Projekte regelmäßig angepasst wurden. Künftig richtet sich die Förderung nach dem Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung. Wer die geringste Förderung benötigt, bekommt den Zuschlag.

#### Welche Erneuerbaren Energien sind davon betroffen?

Das Ausschreibungsverfahren gilt bereits für Photovoltaik auf freien Flächen. Es soll eingeführt werden für Photovoltaik auf Dächern, Windkraftanlagen an Land (onshore) und auf See (offshore). Dabei gelten für jede Technik andere Regeln. Das Ausschreibungsdesign wird den jeweiligen Marktbedingungen angepasst. Auf Aus-

schreibungen in den Bereichen Wasserkraft, Geothermie, Biomasse, Klär-, Deponie- und Grubengas will das Wirtschaftsministerium verzichten. Hier gibt es nur wenig neue Anlagen; der bürokratische Aufwand einer Ausschreibung wäre zu hoch.

#### Welche Ziele verfolgt das Wirtschaftsministerium damit?

Die Umstellung der Förderung ist bereits im EEG 2014 festgelegt. Damit sollen die Fördermechanismen für erneuerbare Energien kosteneffizienter und marktnäher gestaltet werden. Die Regierung will gleichzeitig die Ausbauziele für die verschiedenen Erzeugungsarten erreichen, die Kosten durch Wettbewerb senken und das Geschäftsmodell von kleinen und mittleren Unternehmen erhalten („Akteursvielfalt“).

#### Wie sehen die Förderregeln für die Windenergie an Land aus?

Geplant sind drei bis vier Ausschreibungen pro Jahr. Um sich zu beteiligen, müssen die Bauherren eines Windparks eine Reihe von Unterlagen einreichen, darunter bereits die Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Das ist eine relativ hohe Hürde, denn die Genehmigung ist teuer. Außerdem ist eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen. Wird die Anlage später nicht gebaut, so ist eine Strafzahlung fällig, zum Beispiel bei einer 3-Megawatt-Anlage 90 000 Euro. Sehr kleine Anlagen mit einer Leistung von weniger als einem

Megawatt müssen nicht in die Ausschreibung.

#### Würden dann nicht die windstarken Standorte im Norden begünstigt?

Ginge es nur um möglichst geringe Förderbeträge, dürften Windkraftanlagen künftig nur noch an den günstigsten Standorten in Norddeutschland gebaut werden. Um das zu verhindern, werden in einem „Referenztragsmodell“ die Standorte vergleichbar gerechnet. Dadurch sollen auch Windkraftanlagen tief im Binnenland und im Süden Deutschlands für die Investoren attraktiv werden. Weniger Wind bedeutet mehr öffentliche Förderung.

#### Wie beurteilen die Betreiber von Windanlagen die neuen Regeln?

„Der BWE bewertet auch nach intensiver Diskussion Ausschreibungen als ein ungeeignetes Instrument“, heißt es in einer Stellungnahme des Bundesverbandes Windenergie. Die angestrebten Ziele könnten damit nicht erreicht werden. Kleine und mittelgroße Projekte könnten sich nicht beteiligen, weil sie die hohen Vorlaufkosten nicht stemmen könnten und das Ergebnis wäre eine Dominanz von Großprojekten. Gegenwärtig machen nach Schätzungen kleine und mittlere Projekte die Hälfte des Marktes aus.

Ausschreibungen können aber erst Ende 2016 beginnen.  
> ECKART GIENKE, DPA