

Die baufachliche Begutachtung als Grundlage für die Genehmigung von Grunderwerbs- und Bauvorhaben nach § 85 Abs. 1 Satz 1 SGB IV der landesunmittelbaren Sozialversicherungsträger

Allgemeine Hinweise

Der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Errichtung, Erweiterung und der Umbau von Gebäuden der landesunmittelbaren Sozialversicherungsträger ist genehmigungspflichtig, wenn die Kosten eine bestimmte Größenordnung erreichen (§ 85 SGB IV). Die Genehmigungsgrenze ist vom jeweiligen Objekt abhängig.

Bei diesen öffentlich-rechtlichen Selbstverwaltungskörperschaften handelt es sich um die Träger der gesetzlichen Renten-, Kranken-, Pflege- und Unfallversicherung.

Dabei muss im Genehmigungsverfahren dem besonderen Charakter des Selbstverwaltungsrechts Rechnung getragen werden. D. h., Zweckmäßighkeitsüberlegungen und –entscheidungen des Versicherungsträgers müssen toleriert werden, sofern sie nicht zu Rechtsverletzungen führen bzw. die gesetzlichen Grenzen des Ermessens nicht überschritten werden.

Vor diesem Hintergrund sowie zur Vereinfachung und damit auch zur Formalisierung des Verfahrens hat das Bundesversicherungsamt (Aufsichtsbehörde der bundesunmittelbaren Sozialversicherungsträger), resultierend aus den Erfahrungen vieler Genehmigungsverfahren, sogenannte Grundsätze für das Verfahren zur Genehmigung zum Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie zur Errichtung, Erweiterung und zum Umbau von Gebäuden gem. § 85 SGB IV (Genehmigungsverfahrensprinzipien), abgekürzt Grunds 85, aufgestellt (abrufbar auf der Internetseite des BVA).

Diese Grundsätze enthalten vor allem Angaben darüber, welche Unterlagen für einen Genehmigungsantrag erforderlich sind und welche Besonderheiten während der Baudurchführung zu beachten sind.

Die Grunds 85, die für verschiedene Bereiche u. a. auch auf Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen (RBBau) verweisen, gelten nach einer Entscheidung des ehemaligen Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW auch für die landesunmittelbaren Sozialversicherungsträger in Nordrhein-Westfalen. Die Aufsicht über die landesunmittelbaren Renten- und Unfallversicherungsträger führt das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW, über die landesunmittelbaren Kranken- und Pflegekassen das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation Pflege und Alter NRW.

Um als Aufsichtsbehörde über einen entsprechenden Genehmigungsantrag entscheiden zu können, ist die Vorlage einer baugutachterlichen Stellungnahme erforderlich. Dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW kommt es im Rahmen der baufachlichen Begutachtung im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte an:

1. Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Antragsunterlagen

Die Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen im Sinne der Grunds 85 erfolgt regelmäßig nach Antragseingang durch das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW.

Darüber hinaus muss geprüft werden, ob für die Beurteilung aus baufachlicher Sicht die Vorlage weiterer bzw. ergänzender Unterlagen erforderlich ist.

2. Planung der Baumaßnahme

Die Einhaltung von veranschlagten Kosten ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen wesentlich von einer sorgfältigen Vorbereitung (Vorplanung) abhängig.

Um die Überschreitung von Baukostenansätzen nach Möglichkeit zu vermeiden, wird auf eine sorgfältige und gründliche Planung und Vorbereitung besonders Wert gelegt. Hierbei sind die unterschiedlichen Anforderungen, die sich aus der jeweiligen Nutzung ergeben, zu beachten. Dies gilt nach unseren Erfahrungen auch für Umbaumaßnahmen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob das Objekt unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung funktionsgerecht geplant bzw. gestaltet ist. Es muss exakt auf die entsprechenden Anforderungen abgestellt sein und soll vor allem auch zukünftige Perspektiven (ggf. erweiterte Aufgaben, flexible Nutzungsmöglichkeiten) berücksichtigen. Hierdurch können insbesondere Folge- bzw. Betriebskosten gemindert werden (vgl. Ausführungen zu 5).

3. Qualität, Sorgfalt, Methode der Kostenermittlung

Die Grunds 85 schreiben Art und Umfang der Kostenermittlung im Wesentlichen vor. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass teilweise entweder nicht in allen Punkten die Grunds 85 beachtet werden und trotz Orientierung an den Grunds 85 die erforderliche Kostenberechnung weit unter den tatsächlichen Aufwendungen zurückbleibt mit der Folge, dass mehrfache Nachgenehmigungsanträge notwendig werden. Umgekehrt werden auch häufig zu hohe Ansätze kalkuliert, um ggf. eine „nur“ oberflächliche Planung damit kompensieren zu können.

Eine realistische Kostenberechnung hängt deshalb vor allem von einer sorgfältigen Planung ab. Insoweit wird auf die Ausführungen zu 2. verwiesen.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die Beurteilung der in den Kostengruppen nach der DIN 276 eingesetzten Beträge. Nebenkosten werden z. B. häufig pauschal angesetzt, obwohl eine entsprechende Ermittlung durchaus möglich wäre. Die Höhe und Angemessenheit der Baunebenkosten bedarf in der Regel einer besonderen Prüfung. Dies gilt gleichermaßen für die richtige Zuordnung zu den Honorarzononen und der Berücksichtigung der Mindestsätze nach der HOAI.

4. Beurteilung der einzelnen Gewerke

Im Rahmen größerer Baumaßnahmen sind mit Rücksicht auf die besonderen technischen und fachlichen Anforderungen insbesondere bei betriebstechnischen Anlagen Aussagen über die Angemessenheit der geplanten Kapazitäten und der kostenmäßigen Auswirkungen, vor allem auch der Folgekosten, notwendig. Dabei ist die Angemessenheit der Kosten der einzelnen Gewerke hinsichtlich des gewählten Standards zu prüfen. Die Grunds 85 und die RBBau enthalten hierzu ebenfalls Anhaltspunkte.

Allein die Bestätigung einer ordnungsgemäßen Kostenermittlung reicht regelmäßig nicht aus.

5. Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Die den Antragsunterlagen beigelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind zu prüfen und zu bewerten. Die Höhe der ermittelten Kosten ist hierbei einer kritischen Betrachtung zu unterziehen.

In unmittelbarem Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit steht dabei auch der gewählte Standard der Baumaßnahme (vgl. Ausführungen zu 4.). Insofern kann ein überhöhter Standard durchaus auch die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme beeinflussen. Ähnliches gilt für die Funktionalität der Planung.

Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Planung, nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung etwaiger Folgekosten.

Es handelt sich beispielsweise um die Funktionstüchtigkeit des Grundrisses und die Angemessenheit der Raumgrößen (Muster RBBau), die architektonische Gestaltung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, die Abstimmung der baulichen mit dem betriebstechnischen Erfordernissen, der Eignung der Konstruktionen und Baustoffe, der betriebstechnischen Anlagen (vgl. Ausführungen zu 3. und 4.) und der Ausstattung.

6. Architektenverträge und sonstige Verträge mit Fachingenieuren

Die Grunds 85 geben lediglich einen kurzen Hinweis zur Gestaltung des Architektenvertrages.

Unabhängig davon sollten grundsätzlich alle Ingenieurverträge auf der Basis der Muster der RBBau erstellt und daraufhin auch geprüft werden.

7. Verfahren

Dem Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW ist daran gelegen, dass die baufachliche Prüfung auch unter dem Aspekt einer möglichst objektiven Begutachtung von mindestens zwei sachverständigen Personen erfolgt.

Darüber hinaus sollte ein fester Personenkreis benannt werden, der regelmäßig mit der Begutachtung von Maßnahmen der Sozialversicherungsträger beauftragt wird.