

Schreiben SenBauWohnV V A 33 vom 26. Januar 1999

Betr.: Ergänzende Hinweise zum Bieterverfahren; Plausibilitätsprüfung bei der Vergabe von Wertermittlungen

Vorg.: 1.) Schreiben SenFin -IV B 2- vom 12. März 1998 (Bieterverfahren bei der Veräußerung landeseigener Grundstücke)

2.) Vergaberichtlinien vom 19. Mai 1998 (ABl. Nr. 37 vom 17. Juli 1998)

1 Anlage

Mit o.g. Schreiben ist im Einvernehmen mit unserem Haus bestimmt, dass die Veräußerung landeseigener Grundstücke durch Bieterverfahren oder ausnahmsweise durch Direktvergabe erfolgt. Nachstehend geben wir ergänzende Hinweise zum Bieterverfahren sowie eine Übersicht über Regelungen zur Plausibilitätsprüfung bei der Vergabe von Wertermittlungen.

1. Ergänzende Hinweise zum Bieterverfahren

- Verkehrswertaussage

Eine Verkehrswertaussage ist eine Wertabschätzung, die nicht auf einer Verkehrswertermittlung beruht, sondern das Ergebnis einer überschlägigen, vereinfachten und damit beschleunigten Ermittlung des Wertes eines Grundstücks darstellt. In diesem Sinn dient die Verkehrswertaussage nur dem Controlling der eingehenden Gebote.

Alle wertrelevanten Angaben sind von der vergebenden Stelle zur Verfügung zu stellen. Fehlende Angaben sind entweder kurzfristig nachzuliefern bzw. in Absprache mit der ausschreibenden Stelle als Annahme zu treffen und in der Verkehrswertaussage entsprechend zu kennzeichnen. Erst wenn diese Daten vollständig vorliegen, beginnt die Frist von 14 Tagen zu laufen.

Zu den wertrelevanten Angaben gehören die Bezeichnung und Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks, Angaben zur planungs- und baurechtlichen Situation, zum mit allen beteiligten Stellen abgestimmten Nutzungskonzept und dessen rechtlicher Sicherung sowie zum Wertermittlungsstichtag. Alle wertrelevanten Angaben sind bei der Erstellung der Verkehrswertaussage zu berücksichtigen. Auf gutachterliche Beschreibungen und Begründungen ist weitestgehend zu verzichten. Das Wertermittlungsergebnis ist in Vermerkform aktenkundig zu machen.

Die Verkehrswertaussage ist vertraulich zu behandeln (§ 23 Absatz 4 GrO). Sie ist der vergebenden Stelle in einem verschlossenen Briefumschlag gegen Empfangsbekanntnis zu übersenden.

Sind Gebühren zu erheben, so erfolgt dies nach dem Zeitaufwand entsprechend Tst. 6220 b.) der Verwaltungsgebührenordnung.

- Beschränktes Bieterverfahren

Liegt die Anzahl der einzuholenden Gebote unter 5, so ist durch die wertermittelnde Stelle eine Verkehrswertaussage abzugeben. Es ist entsprechend Ziff. 1.2 des o.g. Schreibens zu verfahren.

Ist eine Abstimmung hinsichtlich der Anzahl der einzuholenden Gebote nicht zu erreichen, so ist durch die wertermittelnde Stelle darauf hinzuwirken, dass anstelle der Verkehrswertaussage ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben wird.

- Sachliche Richtigkeit

Die sachliche Richtigkeit hat sich im Rahmen einer überschlägigen Prüfung auf inhaltliche Widersprüche, plausible Ansätze und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens zu beschränken.

Wird eine Plausibilitätsprüfung (vgl. Pkt. 2.1.) durchgeführt, so ist ihr Ergebnis für die Bescheinigung der sachlichen Richtigkeit zu verwenden.

Die sachliche Richtigkeit der Leistung ist durch die zuständige Wertermittlungsstelle zu bescheinigen.

- Ablaufschema zum Bieterverfahren

Als Anlage ist ein Schaubild zum Ablauf des Bieterverfahrens beigefügt.

- Bieterverfahren im städtebaulichen Entwicklungsbereich

Modifizierte Regelungen zur Anwendung des Bieterverfahrens im städtebaulichen Entwicklungsbereich werden durch unsere Abteilung IV vorbereitet.

2. Plausibilitätsprüfung bei der Vergabe von Wertermittlungen

2.1. Inhalt und Umfang der Plausibilitätsprüfung

- Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ist die Wertermittlung eines Dritten hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und Überzeugungskraft zu prüfen. Eigenständige Tatsachenerhebungen und eine Detailprüfung der einzelnen vom Sachverständigen angegebenen Bewertungsfaktoren sind nicht durchzuführen.

Die Plausibilität ist nach folgenden Kriterien zu prüfen:

a.) Vorliegen offensichtliche Unrichtigkeiten (Widersprüche/ grobe Fehler)

b.) Wahl geeigneter Wertermittlungsverfahren

c.) Beachtung der Grundsätze der WertV

d.) Einzelansätze entsprechen den allgemeinen Erfahrungswerten.

e.) Das Gutachten ist nachvollziehbar und begründet.

- Die Haftung für die Richtigkeit des Gutachtens bleibt unbeschadet der Plausibilitätsprüfung beim Sachverständigen.

2.2. Plausibilitätsprüfung im Rahmen von Bieterverfahren

Im Rahmen von Bieterverfahren sind Plausibilitätsprüfungen von Wertermittlungen nicht erforderlich.

2.3. Plausibilitätsprüfung bei Direktvergabe landeseigener Grundstücke

Mit o.g. Schreiben ist im Einvernehmen mit unserem Haus geregelt, dass im Fall der Direktvergabe eines landeseigenen Grundstücks grundsätzlich auf eine Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertgutachtens verzichtet wird, wenn

a.) das Verkehrswertgutachten von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (öbuvSV) des Landes Berlin erstellt worden ist und

b.) der ÖbVI oder öbuvSV von der zuständigen Wertermittlungsstelle des Landes Berlin beauftragt worden ist.

Nach dem o.g. Schreiben ist in diesen Fällen auf die Zustimmung des Auftragnehmer (ÖbVI/ öbuvSV) zur Kostenübernahme durch den Investor/ Erwerber zu achten.

Abweichend von o.g. Grundsatz sind Plausibilitätsprüfungen in folgenden Fällen der Direktvergabe landeseigener Grundstücke durchzuführen:

-- bei Direktvergabe durch den Entwicklungsträger

In diesem Fall ist SenBauWohnV - V F- für die Plausibilitätsprüfung zuständig. SenBauWohnV - V F - ist bei der Auswahl der ÖbVI zu beteiligen.

-- bei Direktvergabe durch den Sanierungsträger

In diesem Fall ist für die Plausibilitätsprüfung das Schreiben SenBauWohnV-V A 33- vom 23. Aug. 1996 zu beachten.

-- bei Vergabe nach den Vergaberichtlinien 1998

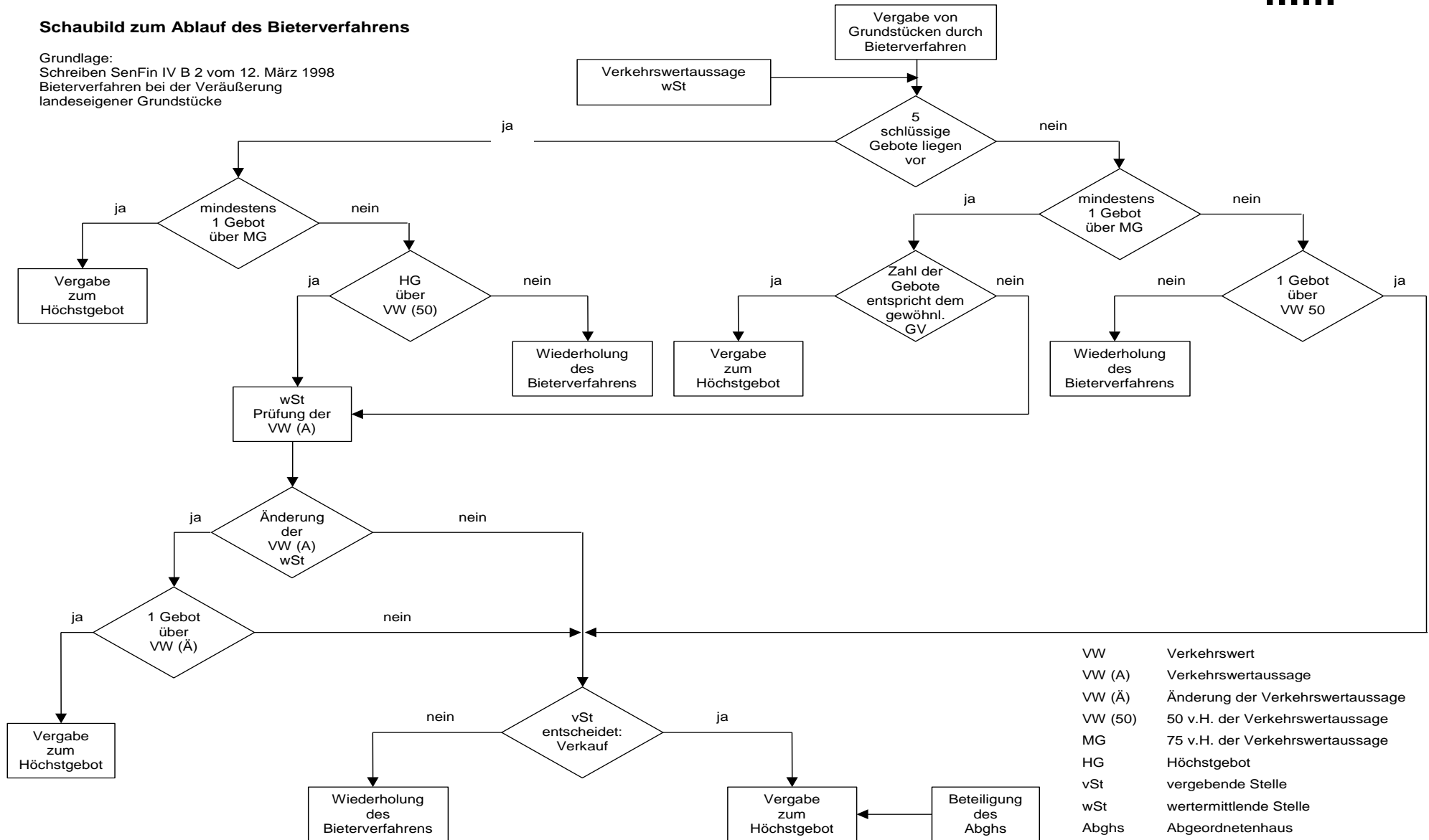
Wird im Rahmen der Vergabe nach den Vergaberichtlinien 1998 im Ausnahmefall ein ÖbVI oder öbuvSV des Landes Berlin mit der Wertermittlung beauftragt, ist das Vermessungsamt für die Plausibilitätsprüfung zuständig.

Dieses Schreiben wurde der Senatsverwaltung für Finanzen vor Abgang zur Kenntnis gegeben.

Im Auftrag
Gilbert

Schaubild zum Ablauf des Bieterverfahrens

Grundlage:
 Schreiben SenFin IV B 2 vom 12. März 1998
 Bieterverfahren bei der Veräußerung
 landeseigener Grundstücke



VW	Verkehrswert
VW (A)	Verkehrswertaussage
VW (Ä)	Änderung der Verkehrswertaussage
VW (50)	50 v.H. der Verkehrswertaussage
MG	75 v.H. der Verkehrswertaussage
HG	Höchstgebot
vSt	vergebende Stelle
wSt	wertermittlende Stelle
Abghs	Abgeordnetenhaus