

Führung/Kommunikation

RA Christoph Kaiser: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen

In einer kleinen Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im Juli: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen.



RA Christoph Kaiser

Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sind als öffentliche Auftraggeber bei der Beschaffung von Bauleistungen zur Beachtung der Vorgaben des EU-Vergaberechts verpflichtet, soweit deren geschätzter Auftragswert den maßgeblichen Schwellenwert (für Bauleistungen derzeit EUR 5,0 Mio. netto) erreicht. Die öffentlichen Auftraggeber sind aber nicht nur an die Verfahrensvorschriften der Vergabeordnungen gebunden, sondern auch zunehmend an hohe und regelmäßig aufwändig umzusetzenden Vorgaben mit dem Ziel einer möglichst energieeffizienten Beschaffung. Unter Energieeffizienz versteht die Relation zwischen dem eingesetzten Energieaufwand (der natürlich so gering als möglich sein soll) zur Erreichung eines festgelegten Nutzens (bsp. Klimatisierung eines Raums oder Heizung einer Wohnung). Ist die Lieferung energieverbrauchsrelevanter Waren, technischer Geräte oder Ausrüstungen wesentlicher Bestandteil einer Bauleistung (bspw. RLT-Anlagen), müssen öffentliche Auftraggeber bei ihren Beschaffungsmaßnahmen und insb. bei der Gestaltung sowohl der Leistungsbeschreibung als auch der

Zuschlagskriterien die Vorgaben der Vergabeverordnung (VgV) einhalten. Die VgV regelt unter anderem, dass in der Leistungsbeschreibung (als der Festlegung des geschuldeten Leistungssolls) im Hinblick auf die Energieeffizienz insbesondere Anforderungen an das höchste Leistungsniveau an Energieeffizienz gestellt werden sollen. Soweit vorhanden, soll die höchste Energieeffizienzklasse im Sinne der Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung gefordert werden.

Die öffentlichen Auftraggeber (und auch die Nachprüfungsorgane) müssen die Einhaltung dieser Vorgaben den vergaberechtlichen Anforderungen entsprechend transparent überprüfen können. Deswegen sind sie verpflichtet, entweder in der Leistungsbeschreibung oder an anderer geeigneter Stelle in den Vergabeunterlagen von den Bietern konkrete Angaben zum Energieverbrauch zu fordern, soweit sich die zu beschaffenden Gegenstände in ihrem zulässigen Energieverbrauch nicht nur geringfügig unterscheiden. Die Anschaffung energieeffizienter Geräte kann in der Investitionsphase teurer sein. Auf den gesamten Lebenszyklus einer Anlage betrachtet, kann sich diese Investition aber schnell rechnen. Eine Glühbirne bspw. hat einen deutlich geringeren Anschaffungspreis als eine Energiesparlampe oder gar eine LED-Lampe. Rechnet man allerdings den Stromverbrauch und die Lebensdauer dagegen, ist die Anschaffung einer Glühbirne längerfristig betrachtet regelmäßig teurer. Deshalb gibt die VgV außerdem vor, dass die öffentlichen Auftraggeber die Wirtschaftlichkeit der Beschaffung in geeigneten Fällen anhand einer Analyse minimierter Lebenszykluskosten oder einer vergleichbaren Methode überprüfen müssen. Da öffentliche Auftraggeber nach § 97 Absatz 5 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen verpflichtet sind, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen, ist die Energieeffizienz als Zuschlagskriterium angemessen zu berücksichtigen. Die Einhaltung der beschriebenen Vorgaben kann Gegenstand eines Nachprüfungsverfahrens sein. Der Auftraggeber kann ein Nachprüfungsverfahren also verlieren, wenn er im Umgang mit den vergaberechtlichen Vorgaben zur energieeffizienten Beschaffung Fehler begeht.

RA Christoph Kaiser



Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation

Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.

512 Seiten zu 79 Euro



Wir bringen Ihren Führungsnachwuchs auf Erfolgskurs

Die Initiative „Kieler Immobilien Dialog“ hat sich zur Aufgabe gemacht, den angehenden Management-Nachwuchs der norddeutschen Immobilienwirtschaft über die bestehenden Ausbildungsmöglichkeiten hinaus bestmöglich zu fördern – mit diesem einzigartigen 6-tägigen Nachwuchskräfte-Seminar mit Top-Experten der Immobilienwirtschaft:

- ☪ Vormittags Workshops und Diskussionen mit führenden Referenten der Immobilienbranche
- ☪ Nachmittags Segeln auf der Ostsee mit Profitrainern der Universität Kiel

Eine großartige Chance, Führungskompetenzen zu stärken, vom Know-how der Branchenexperten zu profitieren, neueste Trends kennenzulernen und sich auszutauschen.

Bewerben Sie sich jetzt für den 1. Kieler Immobilien Dialog vom 18.08. bis 23.08.2013.

Mehr Informationen und Bewerbungsunterlagen bei Andreas Daferner (Referent Bildung, vnw) unter **040-52 011-218** und Carsten Jeschka (Vertriebsdirektor, Kabel Deutschland) unter **040-63 66-1000** oder **www.kieler-immobilien-dialog.de**

Eine Initiative von:



Kabel Deutschland