

# **Die Novellierung des Vergaberechts und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft**

## **A. Einführung**

Kommunale Wohnungsunternehmen sind regelmäßig öffentliche Auftraggeber im Sinne des Vergaberechts. Selbstverständlich steht es auch den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen frei, ein förmliches Vergabeverfahren durchzuführen.

Das deutsche Vergaberecht beruht zum Großteil auf europarechtlichen Vorgaben. Die aktuellen Neuerungen beruhen auf der Umsetzung des sog. EU-Legislativpakets durch den deutschen Gesetzgeber: zum 01.11.2006 trat die neue Vergabeverordnung und damit die neu gefaßten Teile A der VOB und VOL sowie die neu gefaßte VOF in Kraft.

## **B. Die Änderungen im Überblick**

### **I. Keine Strukturellen Änderungen**

Die mit der europäischen Vergabekoordinierungsrichtlinie bezweckte Zusammenfassung der klassischen Richtlinien für Bauaufträge, Dienstleistungen und Lieferungen fand im deutschen Recht keinen Niederschlag: Die bisherigen Verdingungsordnungen für Lieferungen, Leistungen und freiberufliche Leistungen bzw. die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB, VOL und VOF – treffen weiterhin Einzelregelungen für die jeweiligen Auftragsarten.

### **II. Inhaltliche Änderungen**

In inhaltlicher Hinsicht erfolgt insbesondere eine Anhebung der Schwellenwerte sowie die Einführung neuer Beschaffungsverfahren und –instrumente, deren Umsetzung in deutsches

Recht zum Teil optional war. Im Übrigen werden erstmals sog. vergabefremde Wertungskriterien, wie soziale Belange und Umweltbelange, zugelassen.

### 1. Anhebung der Schwellenwerte

Die Schwellenwerte bezeichnen die Werte, die ein Auftragsvolumen überschreiten muß, um in den Anwendungsbereich des Vergaberechts zu fallen. Das Vergaberecht sieht nunmehr folgende Schwellenwerte vor:

- Bauaufträge: 5,278 Mio. €
- Dienstleistungsaufträge im Bereich Trinkwasser- und Energieversorgung: 422.000 €
- Sonstige Dienstleistungsaufträge: 211.000 €

### 2. Der wettbewerbliche Dialog

Der wettbewerbliche Dialog ist ein eigenständiges neues Verfahren – systematisch einzuordnen zwischen der beschränkten Ausschreibung/Nichtoffenen Verfahren und der freihändigen Vergabe/Verhandlungsverfahren. Voraussetzungen für die Durchführung eines solchen Verfahrens ist die „besondere Komplexität“ des Auftrages bzw. die Undurchführbarkeit des Offenen/Nichtoffenen Verfahrens; es soll daher seinen Anwendungsbereich insbesondere bei PPP-Projekten haben.

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren mit einer Dialog- und einer Angebotsphase mit Zuschlag. In der vorgeschalteten Dialogphase sollen Lösungen für komplexe Vorhaben gemeinsam von Auftraggeber und Auftragnehmer entwickelt werden. Dabei kann der Auftraggeber auch das Know-How des Privaten nutzen.

### 3. Elektronische Auktionen

Elektronische Auktionen können als nachrangiges Verfahren anstelle des Verhandlungsverfahrens mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach erfolgloser Ausschreibung durchgeführt werden. Dabei sind vor der Auktion konventionelle Angebote einzureichen. Die „zulässigen“ Angebote sind zu werten und die „Bieter“ danach zur Teilnahme an eigentlicher Auktion aufzufordern. Nach Prinzip der inversen Auktion erhält der günstigste Bieter den Zuschlag.

### 4. Dynamische Beschaffungssysteme

Die Einführung dynamischer Beschaffungssysteme ermöglicht die Einrichtung eines offenen Bieterpools, auf den der Betreiber des Systems zur elektronischen Durchführung von Beschaffungsverfahren zurückgreifen kann. Dieses Verfahren kommt nur für die Beschaffung „marktüblicher Leistungen“ – nicht Bauleistungen und freiberuflich Leistungen, wie Architektenleistungen – in Betracht.

Es handelt sich ebenfalls um ein zweistufiges Verfahren. Die 1. Stufe bildet das Eintragungsverfahren. Dieses wird über das Internet wie ein Offenes Verfahren/eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Die Bewerber geben zur Eintragung ein unverbindliches Angebot ab. Auf der 2. Stufe erfolgt dann die Vergabe konkreter Einzelaufträge. Dabei erfolgt ein gesonderter Aufruf zum Wettbewerb mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe für alle im Rahmen des Systems zu vergebenden Aufträge.

### 5. Rahmenvereinbarungen

Bei einer Rahmenvereinbarung handelt es sich um eine Vereinbarung mit dem Ziel, die Bedingungen für Aufträge, die im Laufe eines bestimmten Zeitraumes (max. 4 Jahre) vergeben werden, insbesondere im Hinblick auf den Preis und die in Aussicht genommene Menge festzulegen. Dieses neue Handlungsinstrument bietet sich vor allem für wiederkehrende Beschaffungen an.

## 6. Präqualifikationssysteme

Bei den Präqualifikationssystemen ist regelmäßige Voraussetzung, daß bestimmte, typische, aus Sicht des Auftraggebers erforderliche Eignungsmerkmale vorliegen. Diese können im Rahmen des Präqualifikationssystem erfaßt werden. Bei Teilnahme an einer Ausschreibung reicht dann die Vorlage des Zertifikates bzw. der Nachweis einer Eintragung aus, um die Eignung des Bieters zu vermuten. Das dürfte zu einer erheblichen Vereinfachung für die Bieter führen.

## 7. Änderungen durch die neue Sektorenrichtlinie

Durch die neue europäische Sektorenrichtlinie fällt der Telekommunikationssektor künftig nicht mehr im Geltungsbereich des Vergaberechts. Dafür erfolgte die Neuaufnahme des Postsektors.

## C. Fazit

Die neuen Verfahrensvarianten zur Beschaffung von Massenartikeln bieten kommunalen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit der Rationalisierung und Vereinfachung. Die konkrete praktische Umsetzung dürfte im Einzelfall jedoch noch schwierig sein, sodass vor allem für die private Wohnungswirtschaft weiterhin kein Anreiz bestehen dürfte, freiwillig ein Vergabeverfahren nach VOB, VOL oder VOF durchzuführen.