

# Bericht

über die Prüfung von Baumaßnahmen der  
Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 des Eigenbetriebes  
Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland



ENTWURF

**Stand:** Juli 2022

**Rechtsgrundlage:** § 155 Abs. 1 des Niedersächsischen  
Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

**Prüfungszeit:** 16.11.2021 – 11.03.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1 Prüfungsauftrag	4
1.2 Prüfungszeit	4
1.3 Prüfungsunterlagen	4
1.4 Prüfungsumfang	4
1.5 Geprüfte Baumaßnahmen	5
<b>2. Prüfungsfeststellungen</b>	<b>6</b>
2.1 BBS Ammerland - Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes, Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes	6
2.1.1 TGA-Planung	6
2.1.2 Elektroplanung	7
2.1.3 Diverse Gewerke	7
2.2 BBS Ammerland – Sanierung der Innenbeleuchtung auf LED im Trakt 10	12
2.2.1 Elektroplanung	12
2.2.2 Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 KV	12
2.3 BBS Ammerland – Sanierung Treppenhaus und Geländer Trakt 1 + 3	13
2.3.1 Schlosserarbeiten	13
2.3.2 Malerarbeiten	13
2.3.3 Elektroarbeiten	14
2.4 Umbau Jobcenter Rastede	14
2.4.1 Maler- und Bodenbelagsarbeiten	14
2.4.2 Trockenbauarbeiten	15
2.5 BBS Ammerland – Flächendeckendes W-Lan	16
2.5.1 Elektroarbeiten	16
2.6 Kreishaus Westerstede - Sanierung Lüftungsanlagen Sitzungssäle, Küche u. Fraktionsraum	17
2.6.1 Planungsleistungen TGA	17
2.7 Weitere Prüfungsfeststellungen	19
<b>3. Schlussbetrachtung</b>	<b>20</b>

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Prüfungsauftrag

Der Prüfungsauftrag ergibt sich aus dem § 155 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG).

## 1.2 Prüfungszeit

Die Prüfung wurde in der Zeit vom 16.11.2021 bis 11.03.2022 durchgeführt.

## 1.3 Prüfungsunterlagen

Grundlage der Prüfung waren die auf unsere Anforderung vorgelegten Unterlagen des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung, die unter dem Laufwerk Amt 65 in den betreffenden Unterordnern vorhandenen dazugehörigen Dateien sowie die Erläuterungen der zuständigen Sachbearbeitung.

## 1.4 Prüfungsumfang

Bei den unten aufgeführten Maßnahmen wurde die ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung durch den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung des Landkreises Ammerland überprüft. Hierzu untersuchten wir die Organisation, Durchführung und Dokumentation einzelner Abläufe der verschiedenen Projekte. Auch die Vollständigkeit der zugehörigen Bauakten wurde überprüft.

Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Prüfung war die Vergabe und Abrechnung von Planungsleistungen.

Bei den Schlussrechnungen der einzelnen Maßnahmen wurde zudem die Übereinstimmung der Schlussrechnungssumme mit der ursprünglichen Auftragssumme untersucht. Größere Abweichungen wurden hinterfragt. Ebenso wurde die Notwendigkeit von Nachträgen und Stundenlohnarbeiten überprüft.

## 1.5 Geprüfte Baumaßnahmen

### 2019

- BBS Ammerland - Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes: TGA-Planung, Elektroplanung, diverse Gewerke
- BBS-Ammerland – Sanierung der Innenbeleuchtung auf LED in Trakt 10: Elektroplanung, Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV

### 2020

- BBS Ammerland - Sanierung Treppenhäuser Trakt 1 + 3: Schlosserarbeiten, Malerarbeiten, Elektroarbeiten
- Jobcenter Rastede - Umbau: Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Trockenbauarbeiten
- BBS-Ammerland – Flächendeckendes W-Lan: Elektroarbeiten
- Kreishaus Westerstede - Sanierung Lüftungsanlagen Sitzungssäle, Küche und Fraktionsraum: Planungsleistungen TGA

ENTWURF

## 2. Prüfungsfeststellungen

### 2.1 BBS Ammerland - Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes, Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes

#### 2.1.1 TGA-Planung

Auftragnehmer:	Ingenieurbüro Dipl. Ing. E. Brüntjen, Bad Zwischenahn
Auftragssumme:	21.352,21 € brutto
Abrechnungssumme:	21.352,21 € brutto

#### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe musste uns seinerzeit aufgrund der von uns festgelegten Wertgrenzen nicht zur Prüfung vorlegt werden.

#### **Vergaberecht:**

Die Vergabe erfolgte direkt an das Ingenieurbüro Brüntjen. Dieses war seinerzeit auf Grundlage der damaligen HVA F-StB (*Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen im Straßen- und Brückenbau*), die analog angewandt werden konnte, vergaberechtlich in Ordnung, sofern die folgenden Bedingungen eingehalten wurden:

*„Wenn die geforderten Leistungen im verbindlichen Teil der HOAI enthalten sind, keine wesentlichen zusätzlichen Leistungen erforderlich werden, ausschließlich verbindlich fest vorgegebene Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind, keine oder unwesentliche Nebenkosten anfallen und die Mindestsätze der entsprechenden Honorarzone nicht überschritten werden, kann eine freihändige Vergabe nach Verhandlung mit nur einem Bieter erfolgen.“ (HVA F- StB, Handbuch für die Vergabe und Ausführung von freiberuflichen Leistungen im Straßen- und Brückenbau 2.0 Allgemeines, Punkt 6, Stand 05-2014)*

Außerdem ist in diesem Fall gemäß Punkt 8 der oben genannten Richtlinie dem Grundsatz der wechselnden Bewerberauswahl eine hohe Bedeutung beizumessen und im Vergabevermerk zu dokumentieren. Eine entsprechende Dokumentation fand im vorliegenden Fall nicht statt.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Es gibt keine weiteren weitere Prüfungsfeststellungen.

## 2.1.2 Elektroplanung

Auftragnehmer:	pgf planungsgesellschaft mbH, Oldenburg
Auftragssumme:	12.091,01 € brutto
Abrechnungssumme:	8.326,49 € brutto

### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe musste uns seinerzeit aufgrund der von uns festgelegten Wertgrenzen nicht zur Prüfung vorlegt werden.

#### **Vergaberecht:**

Die Vergabe erfolgte direkt an das Planungsbüro pgf planungsgesellschaft mbH, Oldenburg. An dieser Stelle verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.1 *Vergaberecht*.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Es haben sich keine weiteren Prüfungsfeststellungen ergeben.

## 2.1.3 Diverse Gewerke

Die Dokumentation dieser Maßnahme war insgesamt unzureichend. Viele Vorgänge und Entscheidungsschritte konnten unsererseits nicht nachvollzogen werden, weil sie nicht dokumentiert wurden. Dies hat die Prüfung erschwert. Vieles musste erfragt und nachgefordert werden. Positiv zu bewerten an dieser Stelle ist, dass der zuständige Sachbearbeiter sehr bemüht war, alle Fragen zügig zu beantworten.

Bei der Prüfung einzelner Gewerke zu der Gesamtmaßnahme ist aufgefallen, dass teilweise keine genaue Abgrenzung der einzelnen Maßnahmen untereinander erfolgt ist bzw. es sowohl bei der Benennung der Maßnahmen, der Vergabe einzelner Gewerke, sowie der Ablage der zugehörigen Unterlagen zu Überschneidungen gekommen ist.

Mehrere Vorhaben/Maßnahmen wurden teilweise parallel ausgeführt. Dazu zählen:

- Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3
- Schaffung eines (neuen) Inklusionsraumes
- Schaffung / Einbau eines Personal-WCs
- Sanierung des Sanitätsraumes

Auf Nachfrage ging aus den Erläuterungen seitens des Sachbearbeiters hervor, dass für die Gesamtmaßnahme „BBS Ammerland - Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines

neuen Inklusionsraumes, Schaffung eines Personal-WC´s und Sanierung des Sanitätsraumes“ mehrere Kostenstellen geschaffen wurden.

Die Vergabe einzelner Gewerke erfolgte teilweise für einzelne Vorhaben (z.B. Kiosk), teilweise wurden Gewerke jedoch auch zusammengefasst und die Vergabe erfolgte maßnahmenübergreifend. Der zuständige Sachbearbeiter erklärte, dass der Hauptgrund hierfür der Tatsache geschuldet sei, dass in der Schule Arbeiten nur in den Ferienzeiten verrichtet werden können. Dadurch sei man zeitlich bei der Vergabe und Abwicklung von Baumaßnahmen sehr eingeschränkt.

Zunächst war die Ertüchtigung des Kiosks angedacht. Während der Planungsphase habe sich herausgestellt, dass hierzu auch ein Personal-WC benötigt werde. Aus Platzgründen wurde festgelegt, das gegenüberliegende alte Hausmeisterbüro hierfür zu nutzen. Dazu musste das Büro verkleinert werden. Gleichzeitig habe man sich zusammen mit der Schule dazu entschieden, den daneben liegenden Sanitätsraum baulich aufzuwerten und zu vergrößern. Zusätzlich wurde seitens der BBS Ammerland aufgrund eines neuen Schülers die Notwendigkeit für einen neuen Inklusionsraum angekündigt. Um zeitlich alle Arbeiten zu schaffen, habe man in den Osterferien mit dem Sanitäts- und dem Inklusionsraum angefangen und in den Sommerferien dann den Kiosk umgebaut. Daher sind einige Gewerke unter der Bezeichnung „BBS Ammerland - Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes“ abgewickelt worden, andere unter der Bezeichnung „Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes“. Weiterhin wurden teilweise beide Maßnahmen vermischt, so dass Rechnungen beispielsweise für die Maßnahme „Sanierung Personal-WC, Sanitätsraum, Inklusionsraum“ in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen aufzufinden waren. Diese komplette Vorgehensweise war nicht dokumentiert.

Wir weisen darauf hin, dass eine klare Abgrenzung der einzelnen Maßnahmen erfolgen muss. Gerade in Bezug auf unsere Vorlagegrenzen ist es wichtig vorab festzulegen und zu schätzen, wie hoch die Kosten für die Gesamtmaßnahme sein werden, da ab 50.000€ brutto (alle Gewerke zusammengerechnet) uns Vergaben zur Prüfung vorab vorzulegen sind. Dies ist bei einer Vermischung der Maßnahmen nicht möglich.

### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergaben der einzelnen Gewerke zu dieser Maßnahme wurden uns seinerzeit nicht zur Prüfung vorgelegt. Die Gesamtkostenschätzung belief sich auf ca. 200.000,00 brutto. Gemäß der von uns mit Schreiben vom 02.04.2013 festgelegten Wertgrenzen sind uns bei Bauleistungen bereits ab 50.000,00 € brutto die Vergaben vorzulegen. Hierbei sind alle Gewerke einer Baumaßnahme analog zu § 3 der Vergabeverordnung (VgV) zusammenzuzählen. Es hätte eine Prüfung zur Einhaltung des Vergabeverfahrens nach § 3a VOB/A erfolgen müssen.

### **Vergaberecht:**

Im Nachhinein wird festgestellt, dass nicht immer die richtige Vergabeart gewählt wurde. Teilweise sind Aufträge im Rahmen dieser Maßnahme direkt, ohne Einholung von Vergleichsangeboten, vergeben worden.

## Sonstige Prüfungsfeststellungen:

### Fliesenarbeiten:

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden die Fliesenarbeiten zweimal ausgeschrieben. Zunächst für den Bereich „Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes“ und dann noch für den „Umbau / Sanierung Kiosk Trakt 3 sowie Schaffung eines neuen Inklusionsraumes“. Beide Male hatte eine beschränkte Ausschreibung stattgefunden. Beide Male ist der Auftrag an Firma Fuß aus Uplengen vergeben worden.

Bei der Vergabe der Fliesenarbeiten für die „Schaffung eines Personal-WCs und Sanierung des Sanitätsraumes“ hat zunächst die Firma Lustig aus Wardenburg das günstigste Angebot abgegeben. Das angebotene Fliesenfabrikat war nicht gleichwertig mit der Vorgabe aus dem Leistungsverzeichnis, preislich jedoch günstiger. Daraufhin hat die Vergabestelle von dem Zweitplatzierten (Firma Fliesen Fuß GmbH, Uplengen) ein Alternativangebot mit dieser günstigeren Fliese angefordert. Nach Vorlage des Alternativangebotes rückte der Zweitplatzierte auf den ersten Platz und erhielt den Auftrag.

Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig. Zunächst sind Angebote, deren Fabrikatsangaben nicht den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses entsprechen, von der Wertung nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 VOB/A 2019 auszuschließen (vgl. hierzu auch das Urteil der VK Nordbayern, Beschluss vom 06.09.2012 - 21.VK-3194-15/12: *„Der Bieter muss davon ausgehen, dass der Auftraggeber die Leistung regelmäßig in der von ihm vorgegebenen Ausstattung ausgeführt haben will. Nur dann ist eine erschöpfende, vergleichende Wertung der einzelnen Angebote möglich und ein transparenter, chancengleicher Bieterwettbewerb im Sinne des § 97 Abs. 1 und 2 GWB gewährleistet. Die Vergabestelle hat kein Recht zu einer wie auch immer gearteten großzügigen Handhabe, im Nachhinein von ihren Festlegungen abzuweichen. Sie ist vielmehr gezwungen, das abweichende Angebot aus der Wertung zu nehmen.“*).

Wenn es nach der Submission von Auftraggeberseite zu Änderungen an den Vergabeunterlagen kommt, muss das Vergabeverfahren in den Stand vor Angebotsabgabe zurückversetzt und durch Fehlerkorrektur geheilt werden (Teilaufhebung). Dabei handelt es sich um eine vergaberechtlich zulässige und auch gebotene Maßnahme, soweit diese transparent und diskriminierungsfrei erfolgt und auf einen sachlichen Grund gestützt werden kann (vgl. VOB/A Kommentar Ingenstau/Korbion, Werner Verlag, 21. Auflage 2020, § 17 VOB/A, Rdn 19).

### Dachdeckerarbeiten / Maurerarbeiten:

Von der Dachdeckerfirma Klaus Menke liegt eine Schlussrechnung in Höhe von 5.914,87 € brutto vor. Auf Nachfrage, wie die Angebotsanforderung sowie Auftragsvergabe durchgeführt wurden, ist uns vom zuständigen Sachbearbeiter mitgeteilt worden, dass Angebote vorab nicht eingeholt wurden, sondern lediglich eine Stundenlohnabfrage erfolgt ist.

Auch bei den Maurerarbeiten erfolgte vorab lediglich eine Stundenlohnabfrage bei drei Unternehmen auf dessen Grundlage die Firma Osterloh beauftragt wurde. Von der Firma wurden 8.550,03 € (brutto) in Rechnung gestellt.

Die Beauftragung von Stundenlohnarbeiten sollte generell auf das absolut Notwendigste reduziert werden. Dabei sollte es sich um Bauleistungen geringen Umfangs handeln, die überwiegend Lohnkosten verursachen, beispielsweise Neben- oder Hilfsleistungen von geringer Bedeutung und von verhältnismäßig nicht allzu großem Wert.

Wenn Stundenlohnarbeiten nicht als Nebenarbeiten (sogenannte angehängte Stundenlohnarbeiten) innerhalb eines größeren Auftrages, sondern als solche allein durchgeführt werden sollen, dann werden im Allgemeinen nur Arbeiten von wirklich geringem Umfang und Wert in Betracht kommen können, wie zum Beispiel kleinere Reparaturen (vgl. VOB Kommentar Ingenstau/Korbion, Werner Verlag, 21. Auflage 2020, § 4 Abs. 2 VOB/A RdN 28).

An dieser Stelle möchten wir auf die nachstehend noch einmal abgedruckten Ausführungen des Rechnungsprüfungsamtes bezüglich der Stundenlohnbeauftragung in dem „Bericht über die Prüfung von Baumaßnahmen im Wirtschaftsjahr 2012 & 2013 des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland“ verweisen.

*„Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass viele kleinere beauftragte Leistungen auf Stundenlohnbasis ohne Einholung vorheriger Angebote ausgeführt wurden. Wie schon unter Punkt 2.2.2 „Vergaberecht“ erklärte die Immobilienbetreuung, dass die angefallenen Leistungen ebenfalls nur schwer beschreibbar waren und somit kein Leistungsverzeichnis erstellt werden konnte. Dennoch werden auch hier regelmäßig Preisabfragen bei verschiedenen Firmen eingeholt, um eine Beauftragung an ein günstiges Angebot zu gewährleisten.“*

*Das Rechnungsprüfungsamt bewertet die Vorgehensweise einer regelmäßigen Preisabfrage als positiv. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gemäß § 4 Abs. 1 VOB/A Bauleistungen so zu vergeben sind, dass die Vergütung nach Leistung bemessen werden soll. In der Regel wird die Leistung nach Einheitspreisen für technisch und wirtschaftlich einheitliche Teilleistungen bemessen, die wiederum nach Menge, Maß, Gewicht oder Stückzahl vom Auftraggeber in den Vertragsunterlagen anzugeben ist. Der VOB Kommentar Ingenstau/Korbion, Werner Verlag, 18. Auflage, § 4 Abs. 1 VOB/A RdN 28 sagt dazu: „Die Vergütung nach Stundenlöhnen ist eine Ausnahme von der Regelform des Leistungsvertrages (...).“ In § 4 Abs. 2 VOB/A wird abweichend zu Absatz 1 die Möglichkeit offengelassen, Bauleistungen geringeren Umfangs, die überwiegend Lohnkosten verursachen, in Form eines Stundenlohnvertrages zu vergeben. Diese Ausnahme darf in der Regel aber nur zum Zuge kommen, wenn es sich um Neben- oder Hilfsleistungen von geringer Bedeutung und von verhältnismäßig nicht allzu großem Wert handelt. Wenn Stundenlohnarbeiten nicht als Nebenarbeiten (so genannte angehängte Stundenlohnarbeiten) innerhalb eines größeren Auftrages, sondern als solche allein durchgeführt werden sollen, dann werden im Allgemeinen nur Arbeiten von wirklich geringem Umfang und Wert in Betracht kommen können, wie zum Beispiel kleinere Reparaturen.“ (siehe Seite 6, Punkt 2.2.2 Kleinaufträge, Sonstige Prüfungsfeststellungen, Bericht über die Prüfung von Baumaßnahmen im Wirtschaftsjahr 2012 & 2013 des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland)*

.....

*„Die Beauftragung von Stundenlohnverträgen sollte zukünftig nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen und ebenfalls einer Prüfung unterliegen, die die Voraussetzungen und die jeweilige Sachlage*

*für eine Stundenlohnvergütung bestätigt. Wir empfehlen, die Entscheidungsschritte über die Beauftragung von Stundenlohnarbeiten bzw. von Nachtragsvereinbarungen in den Unterlagen hinreichend schriftlich zu dokumentieren.“ (siehe Seite 10, Punkt 3 Schlussbetrachtung, Bericht über die Prüfung von Baumaßnahmen im Wirtschaftsjahr 2012 & 2013 des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung Landkreis Ammerland)*

#### Malerarbeiten:

Bei den Malerarbeiten hat seinerzeit eine beschränkte Ausschreibung stattgefunden. Firma Sven Spitzenberg aus Westerstede hat den Auftrag erhalten. Sein Angebot lag damals bei 2.558,82 € brutto. Beim Zusammenzählen aller Rechnungen aus dem 7er-Sachkonto hat sich jedoch ergeben, dass 6.381,08 € brutto an die Firma gezahlt wurden. Auf Nachfrage hat sich herausgestellt, dass im ursprünglichen Auftrag die Sanierung des Sanitätsraumes nicht enthalten war, da man sich erst im Laufe der Vorbereitungsphase zusammen mit der Schule dazu entschieden habe, auch den vorhandenen Sanitätsraum zu sanieren. Die Malerarbeiten hierfür wurden als mündliche Auftragserweiterung an die Firma Sven Spitzenberg durchgeführt.

Ein Anschlussauftrag, der direkt an das ausführende Unternehmen vergeben wird und im ursprünglichen Auftrag vorab nicht vorgesehen war, ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die einer genauen Begründung bedürfen<sup>1</sup>.

Die Ausschreibungsunterlagen enthalten eine Produktvorgabe. Produktvorgaben sind grundsätzlich nicht zulässig. In Einzelfällen darf von der produktneutralen Ausschreibung ausnahmsweise abgesehen werden, jedoch nur, wenn es durch den Auftragsgegenstand gerechtfertigt und das Produkt alternativlos ist. Die Rechtfertigungsgründe für die Benutzung von Produktvorgaben sind schriftlich zu dokumentieren.

Als Begründung gab die Vergabestelle an, dass bereits in den Vorjahren für die komplette Wandbeschichtung in allen Fluren der BBS Ammerland dieses Produkt ausgeschrieben wurde. Aus Gründen der Produkteigenschaften in Hygienebereichen und dem gleichen Erscheinungsbild nach außen wurde dieses System daher erneut gewählt. Unserer Ansicht nach reicht das als Begründung für eine Produktvorgabe nicht aus. Die Anforderungen sind unserer Meinung nach beschreibbar. In solchen Fällen sollte sichergestellt und dokumentiert werden, dass es keine anderen Produkte auf dem Markt gibt, die die geforderten Eigenschaften aufweisen.

---

<sup>1</sup> [Der] Zusammenhang [zwischen der bereits vergebenen und der zusätzlichen Leistung] muss so beschaffen sein, dass eine Trennung der Verträge Nachteile bringen würde. Diese können in bautechnischer Hinsicht, z.B. wegen der notwendigen Einheit der Durchführung, vorliegen. Sie können aber auch finanziell begründet sein. [...] Ferner können »Gewährleistungsschnittstellen« oder der Verlust von Gewährleistungsrechten von Belang sein (vgl. Leupertz u.a. Ingenstau/Korbion VOB Teile A und B Kommentar, VII. Kleine Zusatzleistung § 3a Abs. 3 S. 1 Nr. 6 VOB/A, Rn 32)

## 2.2 BBS Ammerland – Sanierung der Innenbeleuchtung auf LED im Trakt 10

### 2.2.1 Elektroplanung

Auftragnehmer:	pgf Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg
Auftragssumme:	24.839,79 € brutto
Abrechnungssumme:	25.615,18 € brutto

#### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe wurde uns seinerzeit trotz des Erreichens der von uns mit Schreiben vom 02.04.2013 festgelegten Wertgrenze nicht zur Prüfung vorgelegt. Diese beträgt bei Förderprojekten gemäß Punkt 2 des o. g. Schreibens 5.000 € brutto.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Es gibt keine weiteren Prüfungsfeststellungen.

### 2.2.2 Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 KV

Auftragnehmer:	Berger Gebäudetechnik GmbH, Lahn
Auftragssumme:	87.001,89 € brutto
Abrechnungssumme:	86.778,98 € brutto

#### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe wurde uns seinerzeit zur Prüfung vorgelegt.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Es gibt keine weiteren Prüfungsfeststellungen.

## 2.3 BBS Ammerland – Sanierung Treppenhaus und Geländer Trakt 1 + 3

### 2.3.1 Schlosserarbeiten

Auftragnehmer: ter Fehr GmbH, Moormerland  
Auftragssumme: 34.944,00 € netto  
41.583,36 € brutto (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)

Abrechnungssumme: 38.019,50 € netto  
44.102,62 € brutto (inkl. 16 % Mehrwertsteuer)

#### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe wurde uns seinerzeit trotz des Erreichens der von uns mit Schreiben vom 02.04.2013 festgelegten Wertgrenze nicht zur Prüfung vorgelegt. Im Weiteren verweisen wir hierzu auf unsere Erläuterung unter Punkt 2.1.3., Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung, Satz 3 bis 5.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Die Sachkonten zu dieser Baumaßnahme lagen uns nicht vor und wurden uns auf unsere Anfrage auch nicht nachgereicht. Der Zahlungsfluss konnte somit nicht geprüft werden.

### 2.3.2 Malerarbeiten

Auftragnehmer: Schmacker & Sohn, Oldenburg  
Auftragssumme: 51.786,00 € netto  
61.625,34 € brutto (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)  
Abrechnungssumme: 36.454,16 € netto  
42.286,83 € brutto (inkl. 16 % Mehrwertsteuer)

#### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe wurde seinerzeit aufgrund der vom Rechnungsprüfungsamt festgelegten Wertgrenzen nur auf die Einhaltung des § 3a VOB/A geprüft.

#### **Vergaberecht:**

Bei der Vergabeprüfung wurde von uns festgestellt, dass die falsche Vergabeart gewählt wurde und die Malerarbeiten öffentlich hätten ausgeschrieben werden müssen. Die Vergabestelle hat dennoch den Auftrag an die Firma Schmacker & Sohn vergeben.

### **Abrechnung:**

In den uns vorgelegten Bauakten war ein Nachtragsangebot sowie die dazugehörige Beauftragung über ein Innengerüst im Bereich des Treppenhauses enthalten. Dieser Nachtrag war jedoch nicht Teil der Schlussrechnung. Auf Nachfrage wurde uns von dem zuständigen Sachbearbeiter mitgeteilt, dass der Nachtrag nur vorsorglich vorgelegt und beauftragt, jedoch nicht ausgeführt wurde.

### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Es gibt keine weiteren Prüfungsfeststellungen.

### **2.3.3 Elektroarbeiten**

Auftragnehmer:	Elektro Tasko GmbH
Auftragssumme:	nicht bekannt
Abrechnungssumme:	3.569,15 € netto
	4.140,21€ brutto (inkl. 16 % Mehrwertsteuer)

### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe wurde uns seinerzeit trotz des Erreichens der von uns mit Schreiben vom 02.04.2013 festgelegten Wertgrenze nicht zur Prüfung vorgelegt. Im Weiteren verweisen wir hierzu auf unsere Erläuterung unter Punkt 2.1.3

### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Es gibt keine weiteren Prüfungsfeststellungen.

## **2.4 Umbau Jobcenter Rastede**

### **2.4.1 Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Auftragnehmer:	Fastje Malermeister GmbH, Wiefelstede
Auftragssumme:	9.330,17 € brutto
Abrechnungssumme:	10.885,67 € brutto

### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Die Vergabe wurde uns seinerzeit nicht zur Prüfung vorgelegt. Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme belief sich auf ca. 50.000 € brutto. Ab 50.000 € brutto sind uns Vergaben beim

Zusammenzählen aller Gewerke gemäß unserer Vorlagegrenzen aus dem Schreiben vom 02.04.2013 zur Prüfung vorzulegen.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Vom Auftraggeber wurde Firma Fastje um Aufschlüsselung bzw. genauere Preisermittlung für die Position 3 der Rechnung 11003333 gebeten. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass eine Vorlage nicht erfolgte, sondern der Sachverhalt telefonisch aufgeklärt wurde.

Außerdem wurde Firma Fastje schriftlich aufgefordert ein Angebot bezüglich der Farbtonunterschiede zwischen dem vorhandenen und dem neu verlegten Bodenbelag zu unterbreiten. Der weitere Verlauf wurde nicht dokumentiert. Auf Nachfrage ist uns mitgeteilt worden, dass man für die Farbtonunterschiede eine Lösung gefunden habe, indem vor den Türen Dreiecke mit dem neuen Teppichbodenbelag eingearbeitet wurden.

Wir empfehlen zukünftig, solche Vorgänge genauer zu dokumentieren damit auch Dritte Entscheidungsschritte nachvollziehen können.

Die Stundenlohnzettel waren teilweise nicht, wie in § 15 Abs. 3 VOB/B gefordert, vom Auftraggeber unterschrieben.

#### **2.4.2 Trockenbauarbeiten**

Auftragnehmer:	Ron Johanning Innenausbau GmbH, Barßel
Auftragssumme:	8.732,22 € brutto
Abrechnungssumme:	8.671,05 € brutto

#### **Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Punkt 2.4.1 *Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)*.

#### **Sonstige Prüfungsfeststellungen:**

Ein Abnahmeprotokoll lag den Unterlagen nicht bei und auch der Abnahmezeitpunkt wurde nicht dokumentiert. Auf Nachfrage wurde seitens der zuständigen Sachbearbeiterin erläutert, dass ein Abnahmeprotokoll aufgrund der Corona-Pandemie nicht erstellt wurde. Nach einer Sichtkontrolle seien keine Mängel festgestellt worden und die Rechnung wurde angewiesen.

## 2.5 BBS Ammerland – Flächendeckendes W-Lan

### 2.5.1 Elektroarbeiten

Auftragnehmer:	Elektro Tasko GmbH, Wüstring
Auftragssumme:	133.607,96 € brutto
Abrechnungssumme:	160.158,82 € brutto

#### Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)

Die Vergabe wurde uns seinerzeit zur Prüfung vorgelegt.

#### Nachträge:

Uns lagen zwei Nachtragsangebote (Nachtrag 1 mit 15.482,54 € brutto und Nachtrag 2 mit 1.101,75 € brutto) vor. Eine Nachtragskalkulation sowie eine Begründung der Notwendigkeit waren jedoch nicht in den uns überlassenen Bauakten vorhanden. Auf Nachfrage erklärte uns der zuständige Sachbearbeiter, dass aufgrund des guten Ausschreibungsergebnisses zusätzlich auf Wunsch der Schule die Sporthalle mit WLAN ausgestattet werden sollte. Die beiden beauftragten und im Endeffekt mit einer deutlich höheren Summe (25.594,09 € brutto) abgerechneten Nachträge waren somit nicht zur Erfüllung des ursprünglichen Bausolls notwendig. Die deutlich höhere Abrechnungssumme ist auf unsere Nachfrage dadurch entstanden, dass vorhandene Leitungsstrecken nicht mehr genutzt werden konnten und es dadurch zu Umwegen gekommen sei.

Als zusätzliche Leistung, die ohne ein neues Vergabeverfahren beauftragt werden kann, kommen gemäß § 1 Abs. 4 VOB/B nur solche Leistungen in Betracht, die zur einwandfreien Erreichung des vertraglichen Leistungsziels erforderlich sind, also die bisher ausgeschriebene Leistung erst vollständig und mängelfrei ermöglichen. Ansonsten handelt es sich um so genannte Anschlussaufträge, die freihändig nur unter den in § 3 a Abs. 4 VOB/A geregelten Voraussetzungen vergeben werden können. (siehe hierzu Ingenstau / Korbion / Leupertz / von Wietersheim, VOB – Teile A und B – Kommentar, 21. Auflage 2020, § 1 Abs. 4 VOB/B – Ausführung nicht vereinbarter Leistungen)

Bei dem Nachtrag Nr. 1 hätte somit unserer Ansicht nach ein neues Vergabeverfahren durchgeführt werden müssen.

#### Sonstige Prüfungsfeststellungen:

Gemäß der uns vorgelegten Unterlagen wurden nach der Abnahme am 29.01.2020 noch die folgenden weiteren Arbeiten durch die Firma Tasko ausgeführt, die nicht Bestandteil der Schlussrechnung vom 04.05.2020 waren.

Rechnungssumme:	Datum:	Rechnungsbezeichnung:
4.671,62 € brutto	19.02.2020	LWL-Leitung Trakt 2, Sachverständigen Mängelbeseitigung
3.601,58 € brutto	07.05.2020	Datenschranke und Dachkuppelverdunkelung

145,73 € brutto	14.05.2020	Stromanschluss Datenschrank
2.377,73 € brutto	19.05.2020	LWL-Verkabelung, Austausch Sicherungen, neue Dachkuppel
<u>7.754,04 € brutto</u>	09.06.2020	Erweiterung Trakt 6, Kabel Level 7e 4x2x24 AWG duplex
<b><u>18.550,70 € brutto</u></b>		

Auf Nachfrage wurde uns erklärt, dass es sich auch bei diesen zusätzlichen Arbeiten um Wünsche der Schule gehandelt habe. Auf eine erneute Ausschreibung sei seinerzeit verzichtet worden, da aus Sicht der Immobilienbetreuung mit keinem günstigeren Angebotspreis zu rechnen gewesen wäre.

Auch hier sehen wir die Leistungen nicht als zusätzliche Leistungen im Sinne von § 1 Abs. 4 VOB/B an, so dass hier bei den Aufträgen über 3.000 € netto ein Vergabeverfahren hätte durchgeführt werden müssen.

Die Sachkontenblätter zu der Maßnahme wurden uns vorgelegt. Der Zahlungsfluss der Abschlagszahlungen und der Schlussrechnung konnte nachgewiesen werden. Bei den oben aufgeführten weiteren Arbeiten der Firma Elektro Tasko GmbH waren nicht alle Zahlungen anhand der eingereichten Sachkontenblätter nachzuvollziehen.

## 2.6 Kreishaus Westerstede - Sanierung Lüftungsanlagen Sitzungssäle, Küche u. Fraktionsraum

### 2.6.1 Planungsleistungen TGA

Auftragnehmer:	Ingenieurbüro Dipl.-Ing. E. Brüntjen VDI, Bad Zwischenahn
Auftragssumme:	69.364,75 € brutto
Abrechnungssumme:	69.364,75 € brutto

### Prüfung der Vergabe vor Auftragserteilung (§ 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG)

Die Vergabe wurde uns seinerzeit trotz des Erreichens der von uns mit Schreiben vom 02.04.2013 festgelegten Wertgrenze nicht zur Prüfung vorgelegt. Diese beträgt bei Förderprojekten gemäß Punkt 2 des o. g. Schreibens 5.000 € brutto.

### Vergaberecht:

Das Angebot des Ingenieurbüro Brüntjen datiert auf den 12.12.2019. Seit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 04.07.2019 bezüglich der Mindestsätze müssen freiberufliche Leistungen auch unterhalb der EU-Schwelle im Wettbewerb vergeben werden. Hier hat jedoch eine Direktvergabe ohne Einholung von Vergleichsangeboten stattgefunden, was nicht mehr zulässig ist.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass das Ingenieurbüro Brüntjen bereits lange vor dem Urteil im Rahmen dieser Maßnahme Planungsleistungen für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung erbracht hat. In einer E-Mail vom 06.09.2018 bekam der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung eine

Kostenschätzung von Herrn Brüntjen zugeschickt. Inwiefern hier vorab eine (mündliche) Beauftragung erfolgte, ist nicht dokumentiert.

ENTWURF

## 2.7 Weitere Prüfungsfeststellungen

- Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass Baumaßnahmen zum Teil keine feste Bezeichnung hatten bzw. in einigen Fällen unterschiedliche Bezeichnungen für eine Maßnahme gewählt wurden. Insbesondere bei der BBS Ammerland wurden auf Wunsch der Schule sowie aufgrund der Notwendigkeit der Beschränkungen von Arbeiten auf die Ferienzeit oftmals keine klaren Abgrenzungen hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen untereinander festgelegt, sodass keine klare Zuordnung erfolgte und eine Vermischung der Maßnahmen zur Folge hatte.
- Die Ablage und Ordnerstruktur des Eigenbetriebs Immobilienbetreuung ist stellenweise unzureichend und unübersichtlich. Im digitalen Ordner ist es gerade für Dritte schwer nachzuvollziehen, unter welchem Pfad welche Maßnahme abgelegt wurde.

ENTWURF

### 3. Schlussbetrachtung

Unser Prüfungsbeginn wurde erheblich erschwert, da entgegen der vorherigen Absprache keine zwei Arbeitsplätze zur Prüfung bereitgestellt wurden und somit die Prüffähigkeit und Prüfbereitschaft seitens des Eigenbetriebs Immobilienbetreuung zunächst nicht hergestellt werden konnte.

Bei dem überwiegenden Teil der von uns geprüften Aufträge wurde die Vorlagegrenze, ab der uns Vergaben vor Auftragserteilung gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG vorzulegen sind, vom Eigenbetrieb Immobilienbetreuung **nicht** eingehalten. Insbesondere ist uns aufgefallen, dass die niedrigere Vorlagegrenze bei Förderprojekten und die Tatsache, dass alle Gewerke einer Baumaßnahme analog zu § 3 der Vergabeverordnung (VgV) zusammenzuzählen sind, nicht bei der Vergabestelle präsent sind.

Neben dem Entstehen möglicher rechtlicher Risiken, die durch Prüfungen des Rechnungsprüfungsamtes vermieden werden können, wurde hierdurch die ordnungsgemäße Aufgabenwahrnehmung des Rechnungsprüfungsamtes eingeschränkt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Prüfbericht zur Jahresabschlussprüfung 2022. Zukünftig sind wieder alle Vergaben, die die von uns festgelegten Wertgrenzen gemäß unserem Schreiben vom 02.04.2013 überschreiten, zwingend bei uns zur Prüfung einzureichen. Es besteht hier kein Wahlrecht des Eigenbetriebes.

Auffallend bei unserer Prüfung war außerdem, dass kleinere Aufträge wiederholt direkt vergeben wurden, obwohl sie nicht die in § 3 a Abs. 4 VOB/A geregelten Voraussetzungen erfüllt haben. Dieses Vorgehen hatten wir bereits in unserem Bericht über die Prüfung von Baumaßnahmen der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 bemängelt.

Bereits in unserem letzten Prüfbericht hatten wir die nicht durchgängige Dokumentation beanstandet. Auch während dieser Prüfung ist uns aufgefallen, dass nicht alle Entscheidungsschritte ausreichend dokumentiert wurden, insbesondere die Gründe für die direkte Beauftragung von Leistungen und von Stundenlohnarbeiten sowie die Gründe für das Abweichen von einer produktneutralen Ausschreibung. Wir wiederholen daher unsere Empfehlung, zukünftig dringend die Bauakten und die dazugehörige Dokumentation besser zu pflegen.

Abschließend stellen wir fest, dass der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung der ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben teilweise nicht nachkommt. Um Beachtung unserer Prüfungsfeststellungen zu den einzelnen Maßnahmen wird gebeten.

Westerstede, den 18.07.2022

Preuß

Schäfner

Deichsel

ENTWURF



Landkreis Ammerland  
Personal- und Organisationsamt  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede

Telefon 04488 56-0  
Fax 04488 56-444

[www.ammerland.de](http://www.ammerland.de)