

Rahmenvertrag zur Berliner Schulbauoffensive (BSO) - Glossar

Amortisierung

Zeitraum des Wertverlustes eines verschleißenden Gegenstandes, beispielsweise einer baulichen Anlage (ein „Vermögensgegenstand“). Normativ: „**Abschreibung** auf angeschafften Wert“ (Einkaufspreis) in Jahren (AfA). Richtwerte: AfA-Tabelle "AV" des Bundesfinanzministeriums, Abschreibungstabelle des Bundeslandes. Beispiel: Schulgebäude/Sport-Freizeitgebäude/Kulturgebäude: 80 Jahre (M-V).

Asset-Managementgebühr

Vergütung für das Verwalten eines Vermögensgegenstandes („Finanzportfolio“). Im Immobilien- und Finanzsektor sind Festbeträge zwischen 1 - 5 % p.a. des verwalteten Vermögens („Projektvolumens“) üblich. Sie kann, bezogen auf die „Leistungsperformance“, variabel gestaltet sein. »Gedacht, die Verwaltungskosten zu decken, aber als *Ertragsbringer* benutzt.« (Steve Koltes, CVC Capital Partners, London)

Baugenehmigung

Die B. ist die von einer Bauaufsichtsbehörde ausgesprochene Genehmigung, eine bauliche Anlage zu errichten, zu ändern oder zu beseitigen. Grundlage: vollständige Dokumentation des Vorhabens, möglicher Risiken u.a. Bedingungen (vgl. **BauOBl**). Bearbeitungsverfahren: 1 Monat ab Vorliegen aller Dokumente, Nachweise und Stellungnahmen zu konsultierender Behörden.

Bedarfsträger

Der B. für Schulgebäude/Sport-Freizeitgebäude in öffentlicher Hand ist im Rahmen der BSO die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (**SenBJF**).

Bodenwert

Der B. ist in der Immobilienwirtschaft der *Wert eines unbebauten Grundstücks*, ausgedrückt in €/m². Ein Gutachterausschuss ermittelt gemäß Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (**DVO-BauGB**) auf Basis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Richtwerte, welche in der Bodenrichtwertkarte im „**BOdenRichtwertInformationsSystem Berlin**“ (BORIS) dargestellt werden. Ortsüblich sind im Jahre 2018 in Berlin 170 – 720 €/m² (mittlere Werte zwischen 300 und 400 €/m²).

Buchwert

Vermögens- und Schuldeile in der Bilanz einer kaufmännischen Unternehmung, bewertet nach den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, korrigiert um Abschreibungen und Zuschreibungen entsprechend den handels- und steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften (deshalb auch als „*Restwert*“ bezeichnet). Der Buchwert stimmt mit dem *Zeitwert* überein, wenn die Korrekturen (z.B. Abschreibungen) der tatsächlichen Wertentwicklung (z.B. durch Verschleiß) entsprechen. („Gablers Wirtschaftslexikon“)

Bürgschaft

Einseitig verpflichtender Vertrag, durch den sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger (z.B. einem Kreditinstitut) verpflichtet, für die Erfüllung einer Verbindlichkeit des Hauptschuldners (z.B. Kreditnehmer) einzustehen (§ 765 ff. **BGB**). Kreditinstitute schließen das Recht der Einrede der Vorausklage in den B.verträgen aus. Damit übernimmt der Bürge eine selbstschuldnerische B. (§ 773 **BGB**), aus der er sofort in Anspruch genommen werden kann, wenn der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Ein Bürge *haftet* gegenüber dem Gläubiger immer mit seinem gesamten Vermögen. („Gablers WL“) Im Rahmen der BSO ist das Land Berlin Bürge *gegenüber unbekanntem Kreditinstituten* und Mietschuldner gegenüber der HOWOGE (für seine wirtschaftlich unselbständigen Bezirksämter).

Einrede des nichterfüllten Vertrags

Das bei einem *gegenseitigen Vertrag* (z.B. Miet- oder Werkvertrag) jedem Vertragsteil eingeräumtes Recht, seine Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung zu verweigern, sofern er nicht vorleistungspflichtig ist (§ 320 **BGB**). Im Rahmen der BSO verzichtet das Land Berlin als Mietschuldner auf diese Einrede *gegenüber unbekanntem Kreditinstituten*. Es haftet für volle Zahlungen aus seinem Haushalt und erhält dagegen nur einen indirekten Erstattungsanspruch für Nicht- oder Schlechtleistung, den die HOWOGE gegenüber dritten bauausführenden Unternehmen (Generalunter- oder -übernehmer) mit ungewissem Erfolg gerichtlich durchsetzen müsste.

Erbbauerecht

Veräußerliches beschränktes dingliches Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des von ihm errichteten Bauwerks, das gemäß § 95 **BGB** kein wesentlicher Bestandteil des Grundstückes wird. Im E. gibt es ein *Grundbuch* für das Grundstück, aber

zusätzlich ein Erbbaugrundbuch für das Gebäude. Notwendige Bestandteile eines Erbbauvertrages sind die **Laufzeit**, der **Erbbauzins** und die **Entschädigung beim Heimfall**. Die Vertragslaufzeit wird an die wahrscheinliche Nutzungsdauer des Gebäudes angepasst. Rechtsgrundlage: Erbbaurechtsgesetz (**ErbbauRG**) vom 15. 01. 1919 mit späteren Änderungen. („Gablens WL“ u. a. Quellen)

Erbbauzins

Entgelt für die Bodennutzung anstelle des Kaufpreises für ein Grundstück (vulgo "**Erbpacht**"). Der Erbbauzins *darf* im 3-Jahres-Turnus an *die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung* (siehe Begriff „Entwicklungsindikatoren“) angepasst werden. »Für Gemeinnützige 2,25 % des **Grundstückswertes** (Bodenwertes) statt wie bisher 4,5 %.« („Berliner Morgenpost“ vom 12. 09. 2018). »Die Stadt Hamburg verlangt 2,2 % (Gewerbe) bzw. 2,1 % (Wohnen)« („Tagesspiegel“ vom 02. 05. 2018)

Entschädigung / Wertersatz

Eine Entschädigung ist eine Leistung, insbesondere eine Geldleistung, die zum Ausgleich erlittener Nachteile oder Einschränkungen, vor allem von Nachteilen Privater durch die öffentliche Hand, geleistet wird. (WIKIPEDIA) Die Einziehung eines Geldbetrages, die dem Wert des Gegenstandes entspricht, wird als W. bezeichnet. Für die Höhe des Wertersatzes sind die Preise maßgebend, die für Waren gleicher Art und Güte im Inland bezahlt werden; der Wert *kann geschätzt werden*. („Gablens WL“)

Entwicklungsindikatoren / Verbraucherpreisindex

E. sind komplexe (hochabstrakte) dimensionslose Messzahlen der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landes, beispielsweise das „Bruttonationaleinkommen“. Preisindikatoren sind beispielsweise die „Lebenshaltungskosten“ / der „Verbraucherpreisindex“. (WIKIPEDIA)

Entwurfsplanung

Die E. ist in der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (**HOAI**) nach Grundlagenermittlung und Bauanfragen als dritte Phase der Bauplanung definiert. Inhalt ist die Bestimmung der Lage des Bauwerks auf dem Grundstück, die Ver- und Entsorgung des Bauwerks sowie zu verwendende Baustoffe. „Musterbauten“ sind anzupassen. Kostenschätzungen und Verwaltungsaufgaben gehören ebenfalls zur E. Diese Leistungen erbringt ein Architekt. Ziel ist die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens. (WIKIPEDIA u. a. Quellen)

Fachvermögen

Vermögen/Liegenschaften zur Erfüllung von *Aufgaben der Daseinsvorsorge* (Schulen, Kitas, sonst. Sozial- und Verwaltungsbauten) sind als F. gekennzeichnet (www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen). Es umfasst lt. Angaben des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) rund 4.000 ha der Fläche des Landes Berlin. Wesentliche Bestimmungen zum Vermögen des Landes Berlin enthält Artikel 93 der **VvB**: »(1) Die Umwandlung von Eigenbetrieben und von einzelnen *Anlagen von bleibendem Wert* in juristische Personen bedarf eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses. (2) Die Veräußerung von *Vermögensgegenständen* wird durch Gesetz geregelt.«

Forderungssicherung

Jegliche Vereinbarung, die der Einbringung einer finanziellen Forderung dient. Sie kann in einer Verpfändung des Gegenstandes, auf dem die Forderung ruht, bestehen oder (bei einem Werkvertrag) in der Zahlung von „Abschlägen“ auf den Gesamtpreis, die im Verhältnis zur bereits erbrachten Leistung stehen sollten. Verpächter können sich des Pfandrechtes (§ 592 **BGB**) auf vom Mieter eingebrachte Sachen bedienen. (www.juraforum.de/lexikon/forderungssicherung und andere Quellen)

Forfaitierung (engl. „Forfaiting“)

Übertrag von Forderungen als Ganzes (in „Bausch und Bogen“), d.h. mit allen Risiken, speziell unter Verzicht auf einen Rückgriff gegen den Verkäufer bei Zahlungsausfall des Schuldners an einen Dritten (beispielsweise eine Bank). Im Rahmen der BSO beinhaltet die *Sonderfinanzierung* die F. der Mieterträge durch die HOWOGE an *noch nicht bekannte Kreditinstitute*. („Gablens WL“ u. a. Quellen)

Generalübernehmer / Generalunternehmer

Ein Generalübernehmer (GÜ) übernimmt (auch als ARGE mit anderen) im Rahmen eines Bauträgervertrages (*Werkvertrages*) die Koordinierung der Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle Ausführungs- und Zwischenfinanzierungsleistungen für ein Bauvorhaben zu einem pauschalen Festpreis. Es steht ihm frei, Subunternehmen zu beschäftigen. Ein Generalunternehmer (GU) hat ein eigenes Bauunternehmen, mit dem er den Großteil eines Auftrags ebenfalls per Werkvertrag erledigt und nur für einzelne Gewerke Subunternehmer hinzuzieht. („Gablens WL“ u. a. Quellen)

Gewährleistung

Die G. ist das gesetzliche Einstehen-müssen für eine mangelhafte Leistung, die gemäß Miet- oder Werkvertrag erbracht wurde (**BGB**). Eine *Garantie* wird vom Hersteller freiwillig angeboten und vereinbart.

Grundpfandrecht

Das G. ist eine Sammelbezeichnung für Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld. Ein G. ist die in das Grundbuch eingetragene 'Belastung' eines Grundstücks zur **Sicherung von Forderungen** (insbesondere Darlehensforderungen). Bei Nichterfüllung der 'Belastung' geht das Eigentum an den Gläubiger über. („Gablers WL“ und andere Quellen)

Informations- und Auskunftsrechte der Abgeordneten

Artikel 45 der **VvB** bestimmt: »(2) Jeder Abgeordnete hat das Recht, Einsicht in Akten und sonstige **amtliche Unterlagen der Verwaltung** zu nehmen. Die Einsichtnahme darf abgelehnt werden, soweit überwiegend öffentliche Interessen einschließlich des Kernbereichs *exekutiver Eigenverantwortung* oder überwiegende private Interessen an der Geheimhaltung dies **zwingend** erfordern. Die Entscheidung ist dem Abgeordneten schriftlich mitzuteilen und zu begründen.«

Kapitaldienst

Der K. besteht in den Zahlungen von Zinsen und Tilgungen für aufgenommene Kredite. („Gablers WL“)

Kommunalkredit

Ein K. umfasst alle Forderungen an inländische Körperschaften und **Anstalten des öffentlichen Rechts** oder für die eine solche Körperschaft oder **Anstalt** die volle *Gewährleistung übernommen* hat. Sie werden überwiegend zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen (Verkehr, Gesundheit, Kultur) eingesetzt. („Gablers Wirtschaftslexikon“) Beispielsweise vergibt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), ein **Bankenkonzern** (www.kfw.de), an Kommunen bis 50 Mio. Euro Kredit pro Jahr mit bis zu 30 Jahren Laufzeit; 10 - 20 Jahren Zinsbindung und 1,46 % p.a. Anfangszins. (IKK-Merkblätter 148 u. a.)

Kreditinstitute, öffentliche

Öffentliche K. sind öffentliche Unternehmen, die Bankgeschäfte betreiben, wobei der Umfang dieser Geschäfte einen **in kaufmännischer Weise** eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert (§ 1 I **KWVG**). Folgende Arten ö. K. werden unterschieden: (1) Öffentliche Sparkassen, (2) **Landesbanken**/Girozentralen, (3) öffentliche **Grundkreditanstalten**, (4) öffentliche Bausparkassen, (5) öffentliche Banken mit Sonderaufgaben (**Kreditanstalt für Wiederaufbau** (KfW), Landwirtschaftliche Rentenbank etc.). („Gablers WL“)

Miete / Mietvertrag / Mietkonditionen

Durch Mietvertrag überlässt der Vermieter dem Mieter auf **Zeit** eine Sache zum Gebrauch. Im Gegenzug schuldet der Mieter dem Vermieter ein **Entgelt** in Form des Mietzinses. Rechtsgrundlage ist §§ 535–580a **BGB**. Der Vermieter muss den Gebrauch der Mietsache gewähren und sie in gebrauchsfähigem Zustand erhalten, z.B. Reparaturen vornehmen, auch soweit sie durch vertragsmäßige **Abnutzung** erforderlich werden. Der Vermieter eines Grundstücks erwirbt an den eingebrachten pfändbaren Sachen des Mieters ein **Vermieterpfandrecht**. Der Mietzins teilt sich in **Grundmiete** („Kaltmiete“) und **Nebenkosten** („brutto warm“) auf. Die Grundmiete kann der i.d.R. frei vereinbart werden. Mietverhältnisse mit öffentlich-rechtlichen kulturelle und soziale Einrichtungen unterliegen nicht der Umsatzsteuerpflicht. („Gablers WL“ und **UStG**)

Nicht- oder Schlechtleistung

Die S. ist eine *qualitative Abweichung* der erbrachten von der geschuldeten Leistung. Sie erfordert eine Mängelbehebung in einer vereinbarten Frist oder eine Minderung des geschuldeten Entgelts. (WIKIPEDIA)

öffentlicher Haushalt

Juristische Personen des öffentlichen Rechts (vulgo: „*öffentliche Hand*“) verfolgen nicht wie Unternehmen das **erwerbswirtschaftliche Prinzip der Gewinnmaximierung**, sondern der **Ausgabendeckung**. Die öffentlichen Haushalte werden nach dem sogenannten Bedarfsdeckungsprinzip geführt, in dem Wirtschaftlichkeitsüberlegungen *nicht im Vordergrund* stehen (aber auch nicht außer Acht zu lassen sind), weswegen die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben ausreicht und ein *etwaiger Einnahmenüberschuss* nicht als Gewinn bezeichnet wird, sondern ein Überschuss ist. Der Haushalt ist eines der wichtigsten Planungsinstrumente öffentlicher Stellen; insbesondere dürfen Aufträge, **Investitionen** und sonstige Ausgaben **nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel** erteilt werden. Die Entscheidung über den Haushalt zählt zu den wichtigsten Aufgaben des Gemeinderates (**GemO** bzw. **LHO**). (WIKIPEDIA)

Parlament / Haushaltbezogene Abgeordnetenpflichten

»**VvB** Art. 85: (1) Alle Einnahmen und Ausgaben müssen für jedes Rechnungsjahr in einem Haushaltsplan veranschlagt werden; er wird durch ein Gesetz festgestellt (**Haushaltsgesetz**). *Durch Gesetz* kann eine Veranschlagung und Feststellung *für einen längeren Zeitabschnitt und in besonderen Ausnahmefällen* ein Nachweis von Einnahmen und *Ausgaben außerhalb des Haushaltsplans* zugelassen werden. (2) Jedem Bezirk wird eine Globalsumme zur Erfüllung seiner Aufgaben ... zugewiesen.« **VvB** Art. 86: (3) Der Haushaltswirtschaft ist eine **fünffährige Finanzplanung** zugrunde zu legen. Der Finanzplan ist dem Abgeordnetenhaus spätestens im Zusammenhang mit dem Entwurf des Haushaltsgesetzes für das nächste Haushaltsjahr vorzulegen. **VvB** Art. 87: (1) **Ohne gesetzliche Grundlage dürfen weder Steuern oder Abgaben erhoben noch Anleihen aufgenommen oder Sicherheiten geleistet werden.**

Partizipation

Die Partizipation der Bürger Berlins an grundsätzlichen und langfristig wirkenden Entscheidungen, wie beispielsweise einer „Schulbauoffensive“ mit Wirkungen bis mindestens zum Jahre 2060 ist *nicht gesetzlich geregelt* und wird fallweise durch **Volksbegehren** zum Ausdruck gebracht. Alle 6 landeseigenen Wohnungsbauunternehmen haben im Dezember 2017 „**Leitlinien zur Partizipation** im Wohnungsbau“ unterzeichnet. Diese könnten sowohl auf weitere Aufgaben der LWU als auch auf umfangreiche und langfristig wirkenden Projektentscheidungen öffentlicher (Bedarfs-)Träger von Gemeinwohlbelangen ausgedehnt werden.

Projektentwicklung

Mit P. wird die Konzeption und Planung zur Erstellung von in der Regel größeren Projekten bezeichnet. Aufgabe der P. ist die Kombination der *Faktoren Standort, Kapital und Projektidee*, wobei innerhalb eines vorgegebenen Kosten-, Qualitäts- und Zeitrahmens Objekte mit folgenden Eigenschaften geschaffen werden sollen: rentabel, arbeitsplatzsichernd, sozial vorteilhaft und umweltverträglich. (WIKIPEDIA)

Reallast

Die **Reallast** besteht in den mit dem Grundstück verbundenen Diensten und Verpflichtungen. (WIKIPEDIA) Im Rahmen der BSO beinhaltet sie den Eintrag von **Grundpfandrechten** in das Erbbaugrundbuch für die Gebäude mit dem Zweck, Darlehen mit kommunalkredit-ähnlicher Konditionen zu erlangen.

Schulträger

Als S. bezeichnet man natürliche oder juristische Personen, die eine Schule betreiben, d.h. für die räumlichen und sächlichen Kosten des Schulbetriebs aufkommen. (WIKIPEDIA)

Vergaberecht & Kartellvergaberecht

Der Begriff „V.“ bezeichnet die Gesamtheit der die Vergabe von Bau-, Lieferungs- und Dienstleistungsaufträgen öffentlicher Auftraggeber regelnden Rechtssätze. Das „K.“ bezeichnet das Vergaberecht oberhalb der im EU-Vergaberecht und in §§ 97-129 **GWB** definierten „Schwellenwerte“ für Ausschreibungen. Ab 01. Januar 2018 gelten (für 2 Jahre) folgende EU-Schwellenwerte: Für Liefer- und Dienstleistungsaufträge im Bereich der sog. „klassischen“ öffentlichen Auftraggeber liegt die Grenze bei 221.000 € (zzgl. MwSt.). Für Bauaufträge im Bereich der sog. „klassischen“ öffentlichen Auftraggeber sowie für Baukonzessionen liegt der Schwellenwert einheitlich bei 5.548.000 € (zzgl. MwSt.). (www.rechtslexikon.net, www.deutsches-ausschreibungsblatt.de u. a. Quellen)

Werkvertrag / Werklohn

Durch einen Werkvertrag verpflichtet sich der eine Teil (Unternehmer) zur Herstellung eines Werks, der andere (Besteller) zur Zahlung einer Vergütung (Werklohn). („Gablens WL“)

Wiederbeschaffungskosten / -wert

Der W. ist der Anschaffungswert eines im Unternehmen vorhandenen Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt seiner Wiederbeschaffung. Zum Zeitpunkt der Bewertung ist insbesondere bei langlebigen Anlagen die genaue Höhe der Wiederbeschaffungskosten nicht bekannt, sondern muß geschätzt werden („Faktorpreis“). Dies führt zu *Prognosefehlern*. („Gablens WL“)

Zeitwert

Der Z. ist der Neuwert einer Sache abzüglich ihrer Wertminderung insbesondere durch Abnutzung (Verschleiß), ggf. auch durch das Alter, wenn es sich um eine Sache handelt, die der Mode oder dem technischen Fortschritt unterworfen ist. („Gablens WL“)