

Leitfaden

für Bedarfsträger zur Antragstellung auf Prüfung und Erstattung von Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten in zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden mietzinsfrei überlassenen Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Stand: 16. Dezember 2015

Vorwort

Der Haushaltsvermerk Nr. 3.6 zu Kapitel 6004 Titel 121 01 zum Haushaltsgesetz 2015 ermöglicht es der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), den Bedarfsträgern die Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten), die zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in von der BImA seit dem 01.01.2015 oder später mietzinsfrei überlassenen Liegenschaften notwendig und angemessen sind, zu erstatten.

Um die notwendigen und angemessenen Herrichtungskosten zeitnah erstatten zu können, hat die BImA ein Antragsverfahren eingeführt, das in diesem Leitfaden vorgestellt wird.

Weitere Hinweise, den Haushaltsvermerk Nr. 3.6 zu Kapitel 6004 und die erforderlichen Anträge finden Sie unter <https://herrichtungskosten.bundesimmobilien.de> zur Einsichtnahme und zum Download.

Inhalt

	Seite
Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorbemerkung	4
Grundlegende Voraussetzungen zur Erstattungsfähigkeit	4
Allgemeine Hinweise zum Verfahren	6
Erstattungsverfahren ohne Erstattungsvereinbarung	7
Erstattungsverfahren mit Erstattungsvereinbarung	8

I. Vorbemerkung

Der Haushaltsvermerk ermöglicht es der BImA, den Bedarfsträgern die notwendigen und angemessenen Kosten zu erstatten, die im Rahmen von Maßnahmen zur Erstinstandsetzung und Erschließung von Grundstücken und Gebäuden angefallen sind, die ihnen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden seit dem 01.01.2015 mietzinsfrei überlassen sind (Herrichtungskosten).

Hierbei ist von zwei Fallgestaltungen auszugehen:

1. Die entsprechenden Maßnahmen sind bereits beauftragt oder sogar abgeschlossen und die angefallenen Kosten sind schon verausgabt worden.
2. Die Maßnahmen befinden sich noch in der Planungsphase.

Antragsberechtigt sind Bedarfsträger, die Erstinstandsetzungs- und Erschließungsmaßnahmen (Herrichtungsmaßnahmen) zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden durchgeführt haben.

II. Grundlegende Voraussetzungen zur Erstattungsfähigkeit

1. Antragsberechtigt sind Bedarfsträger. Bedarfsträger sind Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen und Anstalten, an denen die Kommunen/Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind.
2. Das im Eigentum der BImA stehende Grundstück/Gebäude/Liegenschaft ist Ihnen seit dem 01.01.2015 oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund des Haushaltsvermerks zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden mietzinsfrei überlassen. Es besteht entweder **ein Mietvertrag** zwischen dem Bedarfsträger und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder **ein Mitbenutzungsvertrag** zwischen dem Bedarfsträger und einem Dritten, dem die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Rahmen des einheitlichen Liegenschaftsmanagements den Überlassungsgegenstand vermietet hat (z.B. Bundeswehr, THW).
3. Seit dem 01.01.2015 sind Erstinstandsetzungs- und/oder Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden, um die Liegenschaft zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden nutzen zu können. Maßnahmen, die vor dem 01.01.2015 begonnen wurden, aber erst nach dem 01.01.2015 zum Abschluss kommen bzw. gekommen sind, werden gleichfalls insgesamt erstattet.
 - a) **Erstinstandsetzungsmaßnahmen** sind die Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, um eine vorhandene Liegenschaft, ein vorhandenes Gebäude oder ein sonst vorhandenes Bauwerk in einen dem Nutzungszweck entsprechenden Zustand zu versetzen.

Dies sind beispielsweise:

 - Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren;
 - notwendige Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Fassadenarbeiten, Dacharbeiten);
 - Ersatz von abgängigen Türen und Fenstern;

- notwendige Instandsetzungen von mit Gebäudeschadstoffen verunreinigten Bauteilen;
- notwendige statische Ertüchtigungen und Instandsetzungen;
- Ertüchtigungen des Brandschutzes, sowie sonstige erstmalig zu ergreifende Verkehrssicherungsmaßnahmen;
- notwendige Putz- und Malerarbeiten und die Herrichtung von Bodenbelägen;
- Innenbaumaßnahmen sofern für die Zweckbestimmung erforderlich (z.B. Abtrennungen/Neuzuschnitte von Räumen, Umwandlungen von bisher anderweitig genutzten Räumen in Schlaf- oder Sanitärräume; zur Erreichung der Zweckbestimmung notwendige Anpassungen von Medienleitungen einschließlich deren Verlauf);
- Instandsetzungen von Heizungs-, Lüftungs- und sanitärtechnischen Anlagen;
- Instandsetzungen von sonstigen technischen Anlagen sofern für die Zweckbestimmung erforderlich (einschließlich einem notwendigen Austausch von alten durch neue Anlagen);
- notwendige Instandsetzungen von vorhandenen Einfriedungen (z.B. Zäune) und Befestigungen (z.B. für Wohncontainer)

b) Erschließungsmaßnahmen sind die Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, um Grundstücke und Gebäude, die für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt werden, technisch oder verkehrsmäßig zu erschließen.

Dies sind z.B.:

- Bauplanungskosten für Architekten- und Ingenieurleistungen,
- Abtrennung von vorhandenen Erschließungsmedien von Ringleitungen;
- Freilegungskosten (z.B: Säuberung, Entholzung für Fundamente zur Wohncontaineraufstellung);
- Neubau-/Anschlusskosten von Versorgungsmedien (nebst Entsorgung);
- Neue Einfriedungen (Zäune) und Befestigungen

4. Die Kosten für die Maßnahmen sind tatsächlich **verausgabt** worden.

5. Die Kosten sind **notwendig und angemessen**. Das ist der Fall, wenn sie im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit zwingend aufgebracht werden müssen, hinsichtlich des Nutzungszwecks und der voraussichtlichen Nutzungsdauer nicht unverhältnismäßig sind und nicht auf andere Weise kostengünstiger vorgenommen werden können.

Weiterhin dürfen diese Kosten 75% der Aufwendungen für einen entsprechenden Neubau nicht übersteigen (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung).

6. Anschaffungskosten für Mobiliar (z.B. Schränke, Küchen), Wohncontainer, Zelte usw. sind nicht erstattungsfähig.

III. Allgemeine Hinweise zum Verfahren

1. Das Verfahren unterscheidet sich danach, ob Sie die Herrichtungsmaßnahmen bereits beauftragt und ggf. sogar abgeschlossen haben oder erst durchführen wollen.
 - a) Beantragen Sie Kostenerstattung für Herrichtungsmaßnahmen, die zurzeit durchgeführt werden bzw. schon abgeschlossen sind, greift das **Erstattungsverfahren ohne Erstattungsvereinbarung**.
 - b) Begehren Sie Kostenerstattung für Herrichtungsmaßnahmen, die künftig durchgeführt werden sollen, werden die Maßnahmen im Vorfeld auf ihre Erstattungsfähigkeit, insbesondere hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Notwendigkeit, geprüft und abgestimmt. Über diese Prüfung ist eine Vereinbarung zwischen Ihnen und der BlmA zu schließen.

Die Kostenerstattung selbst kann dann im Anschluss von der BlmA in einem etwas vereinfachten Verfahren geprüft werden (**Erstattungsverfahren mit Erstattungsvereinbarung**).

Zu den konkreten Verfahren s.u. unter IV. und V.

2. Erstattungen sind grundsätzlich erst zu beantragen, wenn die Erstinstandsetzung und/oder Erschließung abgeschlossen und schlussgerechnet ist, da erst dann die tatsächlich entstandenen Kosten feststehen. Die Prüfung und ggf. Auskehrung von Abschlagszahlungen wird nicht erfolgen.
3. Sollten Herrichtungsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und abgerechnet werden, kann eine Kostenerstattung je Bauabschnitt vorgenommen werden, wenn die Herrichtungsmaßnahme für den Bauabschnitt abgeschlossen wurde.
4. Die Abbildung der entstandenen Herrichtungskosten ist gebäudekonkret vorzunehmen. Daher bitte ich Sie, sicherzustellen, dass die bei der Herrichtung mehrerer Gebäude anfallenden Kosten in der Anlage zum Antrag jeweils je Gebäude und Gewerk separat ausgewiesen werden.
Bei Maßnahmen, die bereits abgeschlossen und schlussgerechnet sind, bitte ich Sie, die Aufteilung nach besten Wissen und Gewissen wahrzunehmen.
Bei künftigen Maßnahmen wird empfohlen, bereits bei der Beauftragung eine entsprechende Rechnungslegung vom Auftragsnehmer zu fordern.

Die Verfahren „Erstattungsverfahren ohne Erstattungsvereinbarung“ und „Erstattungsverfahren mit Erstattungsvereinbarung“ werde im Folgenden detailliert vorgestellt.

IV. Erstattungsverfahren ohne Erstattungsvereinbarung

Bitte wählen Sie unter dem Link <https://herrichtungskosten.bundesimmobilien.de> den „Antrag auf Erstattung von Erstinstandsetzungskosten / Erschließungskosten (ohne Erstattungsvereinbarung)“ aus, laden diesen herunter und ergänzen die notwendigen Angaben im Antrag.

- a) Bitte ergänzen Sie unter Punkt 1. die notwendigen Angaben, die Sie entweder Ihrem Mietvertrag oder Ihrem Mitbenutzungsvertrag entnehmen können. Ein Mietvertrag liegt vor, wenn Ihre Vertragspartnerin die BlmA ist. Einen Mitbenutzungsvertrag haben Sie mit einem Mieter/einer Mieterin der BlmA (z.B. Bundeswehr, THW) geschlossen.

Sollte die mietzinsfreie Überlassung des Überlassungsgegenstandes nach dem 01.01.2015 begonnen haben, bitte ich Sie, das Datum 01.01.2015 zu streichen und das ihrem Vertrag zugrunde liegende Datum einzutragen.

- b) Bitte nehmen Sie unter Punkt 2. eine Kurzbeschreibung der durchgeführten Maßnahmen auf und benennen Sie die angefallenen Gesamtkosten.

Vor dem Hintergrund, dass eine gebäudekonkrete Abbildung der Kosten erfolgen muss, ist es notwendig, dass Sie bei der Instandsetzung mehrerer Gebäude einer Liegenschaft eine Kostenaufteilung der Erstinstandsetzungskosten je Gebäude vornehmen. Dafür ist das dem Antrag anliegende Tabellenblatt zu verwenden.

Die Erschließungskosten werden im Antrag unter Punkt 2 separat erfasst.

- c) Bei Punkt 3. ist die Bankverbindung zu übermitteln, damit eine Auszahlung an den Bedarfsträger veranlasst werden kann.
- d) Die Punkte 4. und 5. enthalten Versicherungen, die ich Sie bitte abzugeben, um der BlmA die Plausibilisierung der Angemessenheit und Notwendigkeit zu erleichtern.

Der ausgefüllte Antrag ist mit Ort, Datum, Originalunterschrift und Dienstsiegel zu versehen und danach als Scan per E-Mail an das zentrale Funktionspostfach Herrichtungskosten@bundesimmobilien.de zu senden.

1. Der Antrag wird innerhalb der BlmA zur Bearbeitung an das zuständige Bearbeitungsteam weitergeleitet. Sie erhalten eine entsprechende Abgabennachricht, mit der Sie über die Kontaktdaten des zuständigen Bearbeitungsteams informiert werden.
2. Nach Eingang des Antrags beim zuständigen Bearbeitungsteam setzt sich dieses mit Ihnen in Verbindung und teilt schriftlich mit, ob noch Änderungen bzw. Ergänzungen im Antrag vorzunehmen sind. Es wird Sie auch bitten, den Antrag nebst Anlagen zur gebäudekonkreten Kostenaufteilung in Papierform mit Originalunterschrift und Dienstsiegel zu übersenden. Die Übersendung in Papierform ist notwendig, da es sich bei dem Antrag um die zahlungsbegründende Unterlage handelt, die dem Auszahlungsbeleg im Original beizufügen ist.

Die übrigen Unterlagen, die zur Prüfung des Anspruchs erforderlich sind, werden im pdf-Format angefordert und sind per E-Mail direkt an das Bearbeitungsteam zu übersenden.

3. Nach Eingang der Unterlagen prüft das Bearbeitungsteam den Antrag auf seine Erstattungsfähigkeit und fertigt einen Vermerk über das Ergebnis der Prüfung. Sie werden durch Anschreiben über das Prüfungsergebnis informiert.
4. Soweit ein Erstattungsanspruch besteht, veranlasst das Bearbeitungsteam die Auszahlung der Erstattungssumme auf die im Antrag angegebene Bankverbindung.

V. Erstattungsverfahren mit Erstattungsvereinbarung

Bitte wählen Sie unter dem Link <https://herrichtungskosten.bundesimmobilien.de> die Anzeige zum „Erstattungsverfahren mit Erstattungsvereinbarung“ aus.

- a) Bitte ergänzen Sie unter Punkt 1. die notwendigen Angaben, die Sie entweder Ihrem Mietvertrag oder Ihrem Mitbenutzungsvertrag entnehmen können. Ein Mietvertrag liegt vor, wenn Ihre Vertragspartnerin die BlmA ist. Einen Mitbenutzungsvertrag haben Sie mit einem Mieter/einer Mieterin der BlmA (z.B. Bundeswehr, THW) geschlossen.

Sollte die mietzinsfreie Überlassung des Überlassungsgegenstandes nach dem 01.01.2015 begonnen haben, bitte ich Sie, das Datum 01.01.2015 zu streichen und das ihrem Vertrag zugrunde liegende Datum einzutragen.

- b) Unter Punkt 2. sind eine Kurzbeschreibung der geplanten Herrichtungsmaßnahmen und die dafür schätzungsweise anfallenden Kosten zu benennen.

Vor dem Hintergrund, dass eine gebäudekonkrete Abbildung der Kosten erfolgen muss, bitte ich Sie, bei der geplanten Instandsetzung mehrerer Gebäude einer Liegenschaft bereits jetzt eine Kostenaufteilung der geschätzten Erstinstandsetzungskosten je Gebäude vorzunehmen. Bitte berücksichtigen Sie dies sowohl bei der Planung als auch bei der späteren Beauftragung der Herrichtungsmaßnahmen.

Die Erschließungskosten werden unter Punkt 2 separat erfasst.

Die ausgefüllte Anzeige ist mit Ort, Datum, Originalunterschrift und Dienstsiegel zu versehen und danach als Scan per E-Mail an das zentrale Funktionspostfach Herrichtungskosten@bundesimmobilien.de zu senden.

1. Die Anzeige wird zur weiteren Bearbeitung an das zuständige Bearbeitungsteam innerhalb der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weitergeleitet. Sie erhalten eine entsprechende Abgabensachricht, mit der Sie über die Kontaktdaten des zuständigen Bearbeitungsteams informiert werden.
2. Nach Eingang der Anzeige beim zuständigen Bearbeitungsteam prüft dieses die eingegangenen Unterlagen auf Vollständigkeit und fordert ggf. weitere zur Prüfung notwendige Unterlagen an bzw. vereinbart einen Vororttermin o.ä.. Nach Abschluss der Prüfung fertigt das Bearbeitungsteam einen Vermerk über das Ergebnis der Prüfung und teilt Ihnen mit, ob und in welcher Höhe die geschätzten Kosten voraussichtlich erstattungsfähig sein werden.

3. Um das Prüfergebnis zu dokumentieren, fertigt das Bearbeitungsteam eine Erstattungsvereinbarung an.
 - a) Darin wird unter Punkt 1. festgehalten, in welcher Liegenschaft, welche Teile zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden von Ihnen genutzt werden.
 - b) Unter Punkt 2. werden die notwendigen und angemessenen Herrichtungsmaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden festgehalten und die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen beziffert.
 - c) Punkt 3. regelt, dass die Durchführung der geplanten Maßnahmen durch Sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erfolgt und die Einhaltung von Vorgaben des Vergaberechts bzw. der Gebote des wirtschaftlichen Handelns und des effektiven Mitteleinsatzes allein Ihnen obliegt.
 - d) In Punkt 4. wird die Verpflichtung der BlmA aufgenommen, die Kosten zu erstatten, die bei der Umsetzung der geplanten Arbeiten entstehen. Dafür muss später mittels Schlussrechnung nachgewiesen werden, dass die vereinbarten Arbeiten durchgeführt wurden und die vereinbarten Kosten tatsächlich angefallen sind.
 - e) In Punkt 5. wird dargestellt, wie mit ggfls. auftretenden Kostenmehrungen umzugehen ist. Durch diese Klausel wird sichergestellt, dass die Durchführung einer bereits laufenden Maßnahme nicht durch unvorhergesehene Ereignisse verzögert wird, bis eine Entscheidung der BlmA über eine mögliche zusätzliche Erstattungsfähigkeit vorliegt.
 - f) In Punkt 6 wird die derzeit bestehende Ermächtigungsgrundlage für die Erstattung genannt und darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung der Ermächtigungsgrundlage ggf. eine Anpassung der Vereinbarung erforderlich wird.
 - g) Die Vereinbarung wird Ihnen in zweifacher Ausfertigung (oder als Datei) übersandt. Bitte zeichnen Sie beide Ausfertigungen und versehen diese ggfls. mit dem Dienstsiegel. Danach senden Sie bitte beide Ausfertigungen in Papierform an das zuständige Bearbeitungsteam zur Gegenzeichnung.
 - h) Nach Gegenzeichnung durch die BlmA übersendet diese Ihnen die für Sie vorgesehene Ausfertigung.
4. Sie führen die vereinbarte Maßnahme im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
5. Nach Abschluss der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung laden Sie den Erstattungsantrag von der Internetseite <https://herrichtungskosten.bundesimmobilien.de>, ergänzen die dort vorzunehmenden Angaben und beantragen die Erstattung der entstandenen Kosten. Zu den hier zu beachtenden Punkten verweise grundsätzlich ich auf die Ausführungen oben unter IV.1. Zusätzlich bitte ich Sie zu beachten:

Bei Punkt 2. fügen Sie bitte das Datum der Erstattungsvereinbarung ein und teilen mit, in welcher Höhe die zu erstattenden Kosten tatsächlich angefallen sind. Darüber hinaus teilen Sie der BlmA bitte durch Auswahl des auf Sie zutreffenden Sachverhalts mit, ob die beantragten Kosten den vereinbarten Kosten entsprechen oder von der Vereinbarung abweichen. Bei einer Abweichung bitte ich Sie um eine Begründung, die eine Prüfung nach Nummer 8 b) dieser Hinweise ermög-

licht. Bei Kostenüberschreitungen richtet sich die Erstattungsfähigkeit nach Punkt 5 der Vereinbarung.

6. Das zuständige Bearbeitungsteam prüft den Antrag auf Vollständigkeit und fordert Sie auf, den Antrag in Papierform mit Originalunterschrift und Dienstsiegel an das Bearbeitungsteam zu übersenden, da es sich bei dem Antrag um die zahlungsbegründende Unterlage handelt. Diese ist dem Auszahlungsbeleg im Original beizufügen.
7. Das Bearbeitungsteam prüft, ob die beantragten Kosten denen der Erstattungsvereinbarung entsprechen und mit der vorgelegten Schlussrechnung übereinstimmen.
 - a) Sollte dies der Fall sein, werden die Kosten in der beantragten Höhe (maximal 75 % des Neuwertes) erstattet.
 - b) Sollte es zu Kostenüberschreitungen gekommen sein, werden diese nach Maßgabe des Punktes 5 der Vereinbarung auf ihre Erstattungsfähigkeit geprüft.
Sie werden durch ein Schreiben über das Prüfungsergebnis informiert.
8. Das Bearbeitungsteam veranlasst die Auszahlung der zu erstattenden Kosten.

Bei allgemeinen Rückfragen zum Erstattungsverfahren wenden Sie sich bitte an das zentrale Funktionspostfach Herrichtungskosten@bundesimmobilien.de.

Sollten Sie bereits eine konkrete Ansprechperson vor Ort haben, wenden Sie sich bitte zunächst an diese.