



EUROPÄISCHE
KOMMISSION

Brüssel, den 5.3.2015
C(2015) 1423 final

ANNEX 20 – PART 1/3

Anhang

**Behandlung von Immobiliendossiers
nach den durch die neue Haushaltsordnung (HO) und ihre Anwendungsbestimmungen
(AB) geänderten Vorschriften**

des

BESCHLUSSES DER KOMMISSION

**über die Internen Vorschriften für die Ausführung des Gesamthaushaltsplans der
Europäischen Union (Einzelplan Kommission), gerichtet an die Dienststellen der
Kommission**

Anhang

Behandlung von Immobiliendossiers nach den durch die neue Haushaltsordnung (HO) und ihre Anwendungsbestimmungen (AB) geänderten Vorschriften

HINTERGRUND

1.1. Geltungsbereich der Anweisungen

Diese Anweisungen gelten für folgende „**Immobilienprojekte**“:

- die Projekte nach Artikel 121 Absatz 1 AB¹, die Kauf (mit oder ohne Darlehen), Erbpacht (mit oder ohne Kaufoption), Leasing, Mietkauf (mit oder ohne Kaufoption), Miete oder Nießbrauch von Immobilien jeder Art (mit Ausnahme von Wohngebäuden) umfassen;
- die Arbeiten nach Artikel 121 Absatz 3 AB zum Neubau oder zur strukturellen Renovierung von Immobilien;
- den Verkauf von Grundstücken oder Immobilien nach Artikel 157 HO und Artikel 252 AB.

Diese Anweisungen sind von den bevollmächtigten Anweisungsbefugten der Kommission sowie den Direktoren der interinstitutionellen Ämter anzuwenden, wenn Immobilienausgaben im Zusammenhang mit den Verwaltungssitzen und den Räumlichkeiten der Kommission in der EU sowie Immobilienausgaben an den anderen Dienstorten zulasten des Haushalts der Kommission getätigt werden.

Diese Anweisungen gelten nicht für die EU-Delegationen. Der Europäische Auswärtige Dienst (EAD) ist für Immobilienprojekte zuständig und sorgt dafür, dass die Artikel 203 HO und Artikel 286 AB eingehalten werden, wonach das Europäische Parlament und der Rat zu unterrichten sind oder deren Zustimmung einzuholen ist. Allerdings muss der EAD die Kommission gemäß den Bestimmungen der „Working Arrangements²“ vom 13.1.2012 oder jeder sonstigen, zwischen den beiden Diensten geschlossenen spezifischen Vereinbarung konsultieren.

1.2. Grundsätze

Die Immobilienprojekte sowie die Darlehen (Dienstleistungsaufträge) werden nach den Vergabeverfahren von Teil 1 Titel V HO abgewickelt.

Dabei erstellen die bevollmächtigten Anweisungsbefugten eine Bedarfs- und Marktanalyse anhand von Normen, die zuvor entsprechend allgemein geltender Kriterien festgelegt werden.

¹ Delegierte Verordnung der Kommission (EU) Nr. 1268/2012 vom 29.10.2012 über die Anwendungsbestimmungen für die Verordnung (EU, Euratom) Nr. 966/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Haushaltsordnung für den Gesamthaushaltsplan der Union, C(2012) 7507 final.

² SEC(2012) 48.

Sie achten hierbei besonders auf den Grundsatz der wirtschaftlichen Haushaltsführung (Grundsätze der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Wirksamkeit) sowie auf die Einhaltung der Grundsätze für öffentliche Aufträge (Grundsätze der Transparenz, des Wettbewerbs, der Gleichbehandlung und der Nichtdiskriminierung).

Bei Verkäufen sollen sich die bevollmächtigten Anweisungsbefugten um den bestmöglichen Preis bemühen.

Vor Abschluss der Immobilienprojekte erfolgen Unterrichtung, dienststellenübergreifende Anhörung oder Einholung der Zustimmung unter den nachstehend erläuterten Bedingungen.

2. UNTERRICHTUNGSVERFAHREN

2.1. Unterrichtung der Kommission

Der bevollmächtigte Anweisungsbefugte unterrichtet das zuständige Mitglied der Kommission über als besonders wichtig oder sensibel erachtete Dossiers, damit es in Abstimmung mit dem für den Haushalt zuständigen Kommissionsmitglied die Kommission befassen kann.

2.2. Vorabunterrichtung der Haushaltsbehörde (*frühzeitige Unterrichtung*)

Nach Artikel 203 Absatz 4 HO unterrichtet die Kommission die Haushaltsbehörde möglichst frühzeitig über alle Immobilienprojekte, die voraussichtlich erhebliche Haushaltsauswirkungen gemäß Artikel 203 Absatz 7 HO haben können, über den Gebäudeflächenbedarf und die vorläufige Planung, bevor der örtliche Markt sondiert wird. Bei Bauleistungen oder strukturellen Renovierungen findet die Unterrichtung noch vor der Veröffentlichung der Ausschreibungen statt. Bei Verkäufen erfolgt die Unterrichtung noch vor der Bekanntmachung des Verkaufs.

Dieses Verfahren gilt weder für den kostenfreien oder gegen einen symbolischen Betrag getätigten Erwerb von Grundstücken noch für Wohngebäude.

Der bevollmächtigte Anweisungsbefugte sorgt für die Erstellung der Unterlagen in den Arbeitssprachen der Kommission.

Der Generaldirektor für Haushalt leitet diese an die Haushaltsbehörde weiter.

Falls es allerdings in Ausnahmefällen angebracht wäre, die Haushaltsbehörde durch eine Mitteilung der Kommission zu unterrichten, ist das für den Haushalt zuständige Kommissionsmitglied ermächtigt, in Absprache mit dem fachlich zuständigen Kommissionsmitglied die Haushaltsbehörde auf diesem Wege förmlich zu unterrichten.

3. VERFAHREN DER DIENSTSTELLENÜBERGREIFENDEN ANHÖRUNG

3.1. Ziel

Damit Immobilienprojekte in rechtlicher sowie in haushalts- und finanztechnischer Hinsicht ordnungsgemäß vorbereitet sind, müssen sie eine dienststellenübergreifende Anhörung unter Einhaltung der nachstehenden Schwellenwerte oder Kriterien durchlaufen.

3.2. Schwellenwerte und Kriterien

3.2.1. Der bevollmächtigte Anweisungsbefugte muss den Juristischen Dienst und die Generaldirektion Haushalt (GD BUDG) bei jedem Erwerb von Grundstücken anhören; ferner bei darlehensfinanzierten Projekten oder bei Projekten, die durchschnittliche jährliche Ausgaben ab 500 000 EUR mit sich bringen, und/oder in den Fällen, in denen ein Verfahren zur Einholung der Zustimmung seitens des Europäischen Parlaments und des Rates notwendig ist.

Bei der Festlegung der Höhe der durchschnittlichen jährlichen Ausgaben ist insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- i) Preis, Miete, Gebühr oder Entgelt für die Nutzung;
- ii) Ausgaben aufgrund der für den Bezug der Räumlichkeiten erforderlichen Umbauarbeiten (Trennwände, Verkabelung, Sicherheitseinrichtungen usw.);
- iii) Höhe der für die Finanzierung und gegebenenfalls Vorfinanzierung anfallenden Zinsen;
- iv) alle sonstigen diesbezüglichen Sonderausgaben³.

3.2.2. Diese Anhörung betrifft die Projekte zur Renovierung von Immobilien, bei denen die Gesamtausgaben unter 3 000 000 EUR liegen und die aus dem jährlichen Haushaltsplan bestritten werden, ebenso wenig wie die vom mehrjährigen Haushaltsrahmen für Forschungsausgaben abgedeckten eigenen Dossiers der Gemeinsamen Forschungsstelle.

3.2.3. Der bevollmächtigte Anweisungsbefugte muss die GD BUDG anhören, wenn die mit dem Projekt verbundenen Ausgaben nicht aus im laufenden Haushaltsjahr verfügbaren Mitteln oder aus den für die Planung der Immobilienausgaben der Kommission für die nächsten Haushaltsjahre vorgesehenen Mitteln finanziert werden können.

3.2.4. Wenn bei der Anhörung eine Finanzierung durch Immobiliendarlehen vorgesehen wird, so ist im Vorfeld die GD ECFIN zu befassen.

3.3. Verpflichtende Auskünfte

Die bevollmächtigten Anweisungsbefugten übermitteln insbesondere folgende Auskünfte bzw. Unterlagen zu dem Projekt:

- i) Begründung der geplanten Immobilientransaktion;
- ii) Einhaltung der geltenden internen Bestimmungen (Fläche, Art der Nutzung usw.);
- iii) Markterkundungen, Art der Berechnung der Miete, der Nutzungsgebühr oder des vorgeschlagenen Kaufpreises;
- iv) Indexierung;
- v) Zahlungsmodalitäten;
- vi) Fälligkeitsplan;

³ Die Höhe der Ausgabe, die in einem Jahr oder über mehrere Jahre hinweg getätigt wird, muss in eine während der Projektlaufzeit anfallende durchschnittliche jährliche Ausgabe umgerechnet werden.

- vii) etwaige Verzugszinsen;
- viii) Kündigungsklauseln;
- ix) Beschreibung und Kosten von Umbauarbeiten;
- x) mögliche Auswirkungen des Auszugs aus einem bislang genutzten Gebäude;
- xi) Entwurf des nach Landesrecht erstellten Vertrags über das Immobilienprojekt.

Sie übermitteln auch die im Anhörungsbogen in **Anhang 1** enthaltenen Daten.

3.4. Kriterien für Verkäufe

Bei jedem Verkauf (oder jeder unentgeltlichen oder entgeltlichen Veräußerung dinglicher Rechte), selbst an andere Organe, sind im Vorfeld der Juristische Dienst und die GD BUDG anzuhören und dabei folgende Angaben zu machen: von einem oder mehreren unabhängigen Sachverständigen festgelegter Schätzwert, Verkaufsverfahren (Versteigerung, Verkauf im Wege einer Ausschreibung usw.), Art der Bekanntmachung sowie vertragliche Bedingungen und Mindestpreis.

Ein freihändiger Verkauf kann nur an andere EU-Organe oder -Agenturen (Exekutivagenturen oder traditionelle Agenturen) erfolgen.

3.5. Verfahren

- 3.5.1. Dem bevollmächtigten Anweisungsbefugten obliegt es, über die Durchführung von Immobilienprojekten zu entscheiden, die das Anhörungsverfahren gemäß Ziffer 3.2 nicht durchlaufen müssen.
- 3.5.2. Bei Immobilienprojekten, die das Anhörungsverfahren gemäß Ziffer 3.2.1 durchlaufen müssen, nehmen der Juristische Dienst und die GD BUDG unverbindlich zu den Sachfragen Stellung, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen, und der bevollmächtigte Anweisungsbefugte entscheidet endgültig über die Durchführung des geplanten Geschäfts.
- 3.5.3. Bei Immobilienprojekten, die das Anhörungsverfahren gemäß Ziffer 3.2.3 durchlaufen müssen, kann der bevollmächtigte Anweisungsbefugte das geplante Geschäft nur dann durchführen, wenn die GD BUDG zuvor befürwortend Stellung genommen hat.
- 3.5.4. Der Juristische Dienst und die GD BUDG nehmen innerhalb von zehn Arbeitstagen Stellung. Die in den Regelungen der Kommission für die dienststellenübergreifenden Anhörungen vorgesehenen Abweichungen und Ausnahmen sind entsprechend anwendbar.

4. VERFAHREN DER ZUSTIMMUNG

4.1. Grundsätze

Jedes Projekt, das voraussichtlich erhebliche Haushaltsauswirkungen hat, wird vor Abschluss der Verträge nach dem Verfahren und den Fristen nach Artikel 203 Absatz 5 HO – beziehungsweise nach Artikel 203 Absatz 6 HO in Fällen höherer Gewalt – der Haushaltsbehörde zur Zustimmung vorgelegt.

Dieses Verfahren gilt nicht für vorbereitende Verträge oder Studien, die zur Bewertung der Einzelheiten der Kosten und der Finanzierung des Immobilienprojekts erforderlich sind.

4.2. Schwellenwerte und Kriterien

Nach Artikel 203 Absatz 7 HO gelten folgende Projekte als Immobilienprojekte, die erhebliche Haushaltsauswirkungen haben können:

- i) jeder Erwerb von Grundstücken;
- ii) Ankauf, Verkauf, strukturelle Renovierung, Neubau oder Projekte, in denen diese Elemente kombiniert im selben Zeitraum zu realisieren sind, mit Kosten von über 3 000 000 EUR,
- iii) neue Immobilienverträge (einschließlich Nießbrauchverträge, Erbpacht und Verlängerungen bestehender Immobilienverträge unter weniger günstigen Bedingungen), die nicht unter Ziffer ii fallen, mit jährlichen Kosten von mindestens 750 000 EUR;
- iv) Verlängerung oder Erneuerung bestehender Immobilienverträge (einschließlich Nießbrauch- und Erbpachtverträge) unter gleichen oder günstigeren Bedingungen, mit jährlichen Kosten von mindestens 3 000 000 EUR.

In diesen Schwellenwerten sind die für den Umbau der Gebäude anfallenden Kosten enthalten. Im Falle von Mietverhältnissen oder Nießbrauchverträgen gelten diese Schwellenwerte für die Mietausgaben, die auch die Gebäudeausstattung umfassen können, nicht aber die Nebenkosten.

Dieses Verfahren gilt nicht für den kostenfreien oder gegen einen symbolischen Betrag getätigten Erwerb von Grundstücken.

4.3. Immobiliendarlehen

Gemäß Artikel 203 Absatz 8 HO kann ein Vorhaben zum Ankauf einer Immobilie mit einem Darlehen finanziert werden. In einem derartigen Fall ist dem der Haushaltsbehörde vorgelegten Antrag auf vorherige Zustimmung ein Antrag auf Genehmigung des Darlehens samt einem Finanzierungsplan beizufügen, der insbesondere Angaben über die Obergrenze, den Zeitraum und die Art der Finanzierung, die Finanzierungsbedingungen und Einsparungen im Vergleich zu anderen Arten vertraglicher Vereinbarungen enthält.

Die Finanzierung wird im Anschluss an eine Ausschreibung (Dienstleistungsauftrag) nach den Bestimmungen der HO durchgeführt. Der bevollmächtigte Anweisungsbefugte kann die GD ECFIN um fachliche Beratung, insbesondere bei der Abfassung des Lastenheftes und beim Abschluss des Darlehensvertrags, ersuchen.

4.4. Vorlage des Vorgangs

Bei der Vorlage an die Haushaltsbehörde wird der in **Anhang 2** enthaltene Mustervermerk verwendet, in dem alle projektspezifischen Angaben aufgenommen werden. Dabei sind im Einvernehmen mit der GD BUDG eine detaillierte Kostenschätzung und ein Finanzierungsplan sowie eine Liste der Vertragsentwürfe, die herangezogen werden sollen, zu unterbreiten.

Der bevollmächtigte Anweisungsbefugte sorgt für die Erstellung der Unterlagen in den Arbeitssprachen der Kommission.

Der Generaldirektor für Haushalt übernimmt die Übermittlung an die Haushaltsbehörde.

Falls es allerdings in Ausnahmefällen angebracht wäre, die Haushaltsbehörde durch eine Mitteilung der Kommission zu unterrichten, ist dafür das für Haushalt zuständige Kommissionsmitglied gemeinsam mit dem Kommissionsmitglied, in dessen Zuständigkeitsbereich die mit dem Dossier befasste Generaldirektion fällt, verantwortlich.

4.5. Entscheidung der Haushaltsbehörde

Bei von der Haushaltsbehörde zu genehmigenden Immobilienprojekten kann der bevollmächtigte Anweisungsbefugte das geplante Geschäft durchführen, sobald Parlament und Rat ihre Zustimmung bekanntgegeben haben oder in jedem Fall dann, wenn die in Artikel 203 Absätze 5 und 6 HO vorgesehenen Zustimmungsfristen ohne jeglichen dem Projekt zuwiderlaufenden Beschluss abgelaufen sind.

Fasst das Europäische Parlament und/oder der Rat einen dem Immobilienprojekt zuwiderlaufenden Beschluss, muss die Kommission den Vorschlag zurückziehen; sie kann einen neuen Vorschlag unterbreiten.

Bei mit Darlehen finanzierten Ankäufen von Immobilien gilt das Projekt als abgelehnt, wenn ihm das Europäische Parlament und der Rat nicht innerhalb der in Artikel 203 Absatz 8 HO festgelegten Frist ausdrücklich zugestimmt haben.

5. AUFHEBUNG

Die Anweisungen der Kommission für die Verwaltung von Liegenschaften vom 23. Januar 2004 (schriftliches Verfahren E/65/2004 – Dokument SEK(2004) 62 vom 16. Januar 2004) werden aufgehoben und durch diese Anweisungen ersetzt.

- Anhänge⁴:**
1. Anhörungsbogen „Immobilien“
 2. Muster für einen Vermerk an die Haushaltsbehörde

⁴ http://www.cc.cec/budg/i/administrative/frame_fr.html