

Ergänzende Hinweise zur Vorlage von Abschlussberichten nach Fertigstellung genehmigter Baumaßnahmen (§ 85 Abs. 1 SGB IV)

Nach Fertigstellung genehmigter Baumaßnahmen ist nach den Grundsätzen 85 (Abschnitt C, Nr. 9) ein Abschlussbericht zu erstellen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

An den Abschlussbericht werden verschiedene Anforderungen gestellt, auf die aus gegebenem Anlass mit den nachstehenden Erläuterungen nochmals besonders hingewiesen wird.

Unabhängig davon, dass der Abschlussbericht möglichst bis zum Ablauf von 12 Monaten nach der Inbetriebnahme des Gebäudes bzw. der Fertigstellung der Baumaßnahme vorgelegt werden und aus einer Kurzbeschreibung der Maßnahme bestehen sowie Angaben über die Inbetriebnahme und noch auszuführende Restarbeiten enthalten soll, ist über die Baumaßnahme in prüffähiger Form Rechnung zu legen.

Ist abzusehen, dass der Abschlussbericht nicht spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme des Gebäudes bzw. Abschluss der Baumaßnahme vorgelegt werden kann, sind der Aufsichtsbehörde die Hinderungsgründe und der voraussichtliche Vorlagezeitpunkt mitzuteilen.

Keine Hinderungsgründe sind beispielsweise Umstände, die eine endgültige Schlussabrechnung von einzelnen Gewerken oder einzelner Architekten- und Ingenieurleistungen über einen absehbar längeren Zeitraum verhindern.

Hierzu gehören insbesondere anhängige Streitverfahren. In diesen Fällen ist eine vorläufige Schlussabrechnung zu erstellen. Der jeweils streitige Betrag ist gesondert auszuweisen.

Im Zweifelsfall empfehlen wir eine vorherige Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde.

Mit dem Abschlussbericht sind u.a. folgende Unterlagen einzureichen (Abschnitt C, Nr. 9 der Grundsätze 85);

- Baukostenabrechnung (Schlussabrechnung)

Diese soll aus einer Aufstellung aller durch das Bauvorhaben entstandenen Ausgaben unter Gegenüberstellung der veranschlagten bzw. genehmigten und der tatsächlichen Kosten nach der Systematik der DIN 276 bestehen. Die Zusammenfassung von Kostengruppen ist nicht zulässig.

Dabei genügt es, in einer Kopie der Kostenermittlung die verausgabten Kosten mit farblicher Abhebung einzutragen. Ausgaben für nicht in der Kostenberechnung vorgesehene Maßnahmen sind gesondert aufzuführen.

- Begründung der Mehr- und Minderkosten

Wurde die nach § 85 Abs. 1 SGB IV genehmigte Baukostensumme überschritten, sind die Ursachen hierfür im Einzelnen ausführlich darzulegen.

Kostenabweichungen (Mehr- oder Minderkosten) von mehr als 10 % bei einzelnen Positionen (Kostengruppen der DIN 276) sind auch dann detailliert zu begründen, wenn die genehmigten Gesamtbaukosten nicht überschritten wurden.

Beruhend Kostenabweichungen (Mehr- oder Minderkosten) auch auf Planungsänderungen, Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder anderer Behörden, genügt ein Hinweis auf Baukostenindexsteigerungen während der Bauzeit im Allgemeinen nicht als Begründung.

- Beschlüsse der zuständigen Selbstverwaltungsorgane über die Baukostenabrechnung oder den Abschlussbericht
- Ergänzende Bauunterlagen (Kubusberechnung, Flächenberechnung, Baupläne), sofern sich gegenüber den genehmigten Unterlagen Änderungen ergeben haben.
- Endgültige Wirtschaftlichkeitsberechnung (sofern erforderlich)

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Abschlussberichte bzw. Schlussrechnungen grundsätzlich ebenfalls dem BLB NRW zur abschließenden baufachlichen Prüfung vorgelegt werden. Soweit diese nicht den Anforderungen der Grundsätze 85 entsprechen, müssen sie daher ggf. mangels Prüfbarkeit zurückgegeben werden.