

539607-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Gutachterische Tätigkeit – Gutachterleistung

OJ S 157/2025 19/08/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Bayerische Versorgungskammer

E-Mail: immoeinkauf@versorgungskammer.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer regionalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Gutachterleistung

Beschreibung: Gutachterleistung: - Vollgutachten / Desktopbewertung eines Immobilienportfolios von 69 Objekten - Bewertung nach discounted cashflow-Verfahren (DCF)

- Hauptnutzungsklasse: Wohnen, Geschäftshaus (Büro/Laden), Büroobjekt, Mischnutzung, Büroobjekt, Hotel

Kennung des Verfahrens: 9371853b-9630-4782-ae41-015c390186f9

Interne Kennung: 0000_25_DL_01

Verfahrensart: Offenes Verfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71319000 Gutachterische Tätigkeit

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste, 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen, 73430000 Test und Bewertung

2.1.2. Erfüllungsort

Land: Deutschland

Ort im betreffenden Land

Zusätzliche Informationen: - Genaue Ortsangaben siehe "Anlage 1_Objektübersicht" - Excel-Datei - Bewertungsobjekte befinden sich ausschließlich in Deutschland: München, Freiburg (Breisgau), Würzburg, Saarbrücken, Düsseldorf, Frankfurt (Main), Berlin, Hamburg, Darmstadt, Heidelberg, Freising, Veitshöchheim, Hannover, Nürnberg, Düsseldorf, Berlin, Köln, Stuttgart, Hamburg, Berlin, Köln, Potsdam, Münster

2.1.3. Wert

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 1,00 EUR

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bekanntmachungs-ID: CXP4Y4K5JAH

Rechtsgrundlage:

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen:

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:

Betrug:

Korruption:

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:

Zahlungsunfähigkeit:

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren:

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Gutachterleistung

Beschreibung: - Der Auftragnehmer erstellt zu jeder der in Anlage 1 "Objektübersicht" genannten Immobilien ein schriftliches Gutachten, das das Discounted Cashflow Verfahren sowie alle relevanten Daten und Berechnungen nachvollziehbar darlegt. - Die Ergebnisse der Bewertung der Immobilien sind für jede Eigentümerin in einer gesonderten Portfolio-Aufstellung aufzulisten. - Die Gutachten inklusive der Portfolio-Aufstellungen werden dem AG spätestens bis zum 31.01.2026 übergeben. - Eine vorläufige Indikation der Verkehrswerte (Excel Tabelle der Werte, ohne Bericht) ist bis zum 08.12.2025 an den AG zu übermitteln.
Interne Kennung: 0000_25_DL_01

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71319000 Gutachterische Tätigkeit

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70000000 Immobiliendienste, 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen, 73430000 Test und Bewertung

5.1.2. Erfüllungsort

Land: Deutschland

Ort im betreffenden Land

Zusätzliche Informationen: - Genaue Ortsangaben siehe "Anlage 1_Objektübersicht" - Excel-Datei - Bewertungsobjekte befinden sich ausschließlich in Deutschland: München, Freiburg (Breisgau), Würzburg, Saarbrücken, Düsseldorf, Frankfurt (Main), Berlin, Hamburg, Darmstadt, Heidelberg, Freising, Veitshöchheim, Hannover, Nürnberg, Düsseldorf, Berlin, Köln, Stuttgart, Hamburg, Berlin, Köln, Potsdam, Münster

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/10/2025

Enddatum der Laufzeit: 31/01/2026

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Auftragsvergabeprojekt ganz oder teilweise aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: ja

Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen

Beschreibung des Eignungskriteriums: -Eignungskriterien an Bewerber Bewertungsmethode: - Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF), zusätzlich Ermittlung des Bodenwertes - Vollgutachten (entsprechend Objektliste) - Desktop-Bewertung (entsprechend Objektliste) - Zertifiziert (HypZert oder RICS oder öffentlich bestellt und vereidigt oder DIN EN ISO/IEC 17024) - Einhaltung RICS-Standards (Siehe Anlage 2)

Kriterium: Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität

Beschreibung des Eignungskriteriums: - Unabhängig und neutral (frei von eigenen oder fremden Interessen)

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Eignungskriteriums: - Nachweisbare Bewertungs-Expertise von Portfoliobewertungen mit mehr als 20 Objekten - Erfahrung mit den Nutzungsarten Wohnen, Büro, und Einzelhandel - Referenzbewertung von Marktwert ab 100 Mio. EUR und bis 100EUR pro Objekt

Kriterium: Techniker oder technische Stellen zur Durchführung der Arbeiten

Beschreibung des Eignungskriteriums: - Lokale Präsenz in den Regionen der Top 5 (Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Frankfurt)

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Preis

Beschreibung: Preis 100% als einziges Zuschlagskriterium

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Rangfolge

Zuschlagskriterium — Zahl: 1

Begründung, warum die Gewichtung der Zuschlagskriterien nicht angegeben wurde: Ausschließlich der Preis wird als Zuschlagskriterium herangezogen. Hintergrund ist, dass infolge der Zugrundelegung der RICS-Standards die Leistung sehr exakt bestimmt ist und daher nicht mit Qualitätsunterschieden zu rechnen ist, die einen Einfluss auf die Zuschlagserteilung hätten.

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 02/09/2025 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y4K5JAH/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y4K5JAH>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y4K5JAH>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Angebote: 08/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Dauer, während der das Angebot gültig bleiben muss: 3 Monate

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Nach Ermessen des Käufers können einige fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Fehlen Informationen und/oder Unterlagen, die für die Leistungserbringung notwendig sind, hat der AN den AG hierauf hinsichtlich der ab Vertragsbeginn zu erbringenden Regelleistungen innerhalb einer angemessenen Frist ab Kenntniserlangung hinzuweisen. Im Fall einer solchen Mitteilung des AN obliegt es dem AG soweit möglich, die fehlenden Informationen/Unterlagen nachträglich binnen angemessener Frist bereitzustellen. Unterlässt er dies, hat der AN dem AG deren Beschaffung bzw. Erstellung anzubieten und dabei die Folgen fehlender Informationen oder Unterlagen aufzuzeigen, z. B. Behinderung der Leistung.

Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:

Eröffnungstermin: 08/09/2025 12:01:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Ort des Eröffnungstermins: Bayerische Versorgungskammer Arabellastraße 33 81925 München

Eröffnungstermin — Beschreibung: Es sind keine Bieter zugelassen

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: s. Vergabe- und Vertragsunterlagen - Anlage 3:

Abweichungen von den Anforderungen des RICS Red Book Die Desktop-Bewertungen werden grundsätzlich ebenfalls gemäß den Anforderungen des RICS Valuation - Global Standards (Red Book) erstellt, jedoch mit folgenden Abweichungen: -Es erfolgt keine

Besichtigung der Immobilie. -Es werden keine Mietverträge vorgelegt und geprüft. -Es wird keine Altlastenauskunft eingeholt. -Eine Baulastenauskunft wird nicht berücksichtigt. -Es wird keine Flurkarte eingesehen. -Umsatzdaten bei Einzelhandelsmietern werden nicht bereitgestellt und bleiben unberücksichtigt. -Informationen zu Fördermitteln oder öffentlichen Zuschüssen bei Wohnobjekten werden nicht vorgelegt und geprüft -Es wird kein Grundbuchauszug herangezogen. -Angaben zur Erschließungssituation werden nicht eingeholt. Diese Abweichungen stellen bewusste Einschränkungen des Auftragsumfangs dar. Dass die daraus resultierende Bewertung mit einer erhöhten Unsicherheit verbunden ist, ist dem AG bewusst

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

Finanzielle Vereinbarung: Siehe Vertrag S. 5 Nr. § 8: 8.1. Der AG schuldet dem AN für die Erbringung der Leistungen gemäß diesem Vertrag eine Vergütung entsprechend der vom AN bepreisten Immobilienaufstellung in Anlage 1 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19%. Von dieser Vergütung sind alle Nebenkosten, Spesen etc. sowie auch der Aufwand des AN für die Einholung erforderlicher Auskünfte bei öffentlichen Stellen inkl. die durch diese Ämter erhobenen Gebühren bereits umfasst. Eine gesonderte Erstattung dieser Gebühren erfolgt nicht. Die Rechnungsstellung dieser Auskunftgebühren hat daher von den Behörden direkt an den AN zu erfolgen. 8.2. Rechnungsadressaten sind stets die jeweiligen in Anlage 1 zu diesem Vertrag genannten Objekteigentümer, deren Rechnungsanschrift in Anlage 6 benannt ist. In der vorzulegenden Rechnung muss die Umsatzsteuer separat ausgewiesen werden. 8.3. Die Zahlung durch den AG hat innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungseingang zu erfolgen.

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Informationen über die Überprüfungsfristen: Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen: Der Nachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 GWB unzulässig, soweit der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, müssen spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe. Der Nachprüfungsantrag ist ebenfalls unzulässig, wenn mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Bayerische Versorgungskammer

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Bayerische Versorgungskammer

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Bayerische Versorgungskammer

Registrierungsnummer: DE240986226

Postanschrift: Arabellastraße 33

Stadt: München

Postleitzahl: 81925

Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Land: Deutschland

Kontaktperson: S 312 Immoeinkauf

E-Mail: immoeinkauf@versorgungskammer.de

Telefon: +49 899235-9644

Fax: +49 899235-8995

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Registrierungsnummer: DE811335517

Postanschrift: Maximilianstraße 39

Stadt: München

Postleitzahl: 80538

Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de

Telefon: +49 89-2176-2411

Fax: +49 89-2176-2847

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0004

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53119

Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Deutschland

E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

10. Änderung

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:

12b45fec-6900-4466-a8bf-898cbc37e44c-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Aktualisierte Informationen

Beschreibung

:

In der Kurzbeschreibung wurde folgender Stichpunkt entfernt: - Optional zusätzliche Ertragswertverfahren

10.1. Änderung

Abschnittskennung: PROCEDURE

Beschreibung der Änderungen: In der Kurzbeschreibung wurde folgender Stichpunkt entfernt:
- Optional zusätzliche Ertragswertverfahren

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: c41b6a28-de9d-4d70-b284-0d5a97bd399d - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 14/08/2025 15:11:43 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 539607-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 157/2025

Datum der Veröffentlichung: 19/08/2025