

MERKBLATT

Thema

Bauträger und Baubetreuer

• Allgemeines

Bauträger und Baubetreuer befassen sich in aller Regel sowohl mit der Vorbereitung als auch mit der Durchführung von Bauvorhaben. Unter der Vorbereitung eines Bauvorhabens versteht man üblicherweise die Tätigkeit bis zum Baubeginn. Bauvorhaben können an sich alle Vorhaben des Hoch- und Tiefbaus, des Wohnungsbaues oder des Straßenbaues sein.

Bauträger und Baubetreuer verlieren ihre Eigenschaft auch dann nicht, wenn sie nur Abschnitte eines Bauvorhabens vorbereiten oder durchführen.

Bevor der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrages Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird, hat er dem Auftraggeber in Höhe dieses Vermögenswertes Sicherheit zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen. Wollen Sie eine selbständige Tätigkeit als Bauträger oder Baubetreuer aufnehmen, so reicht die übliche Gewerbeanmeldung nicht aus, denn es handelt sich gem. § 34 c GewO um ein erlaubnispflichtiges Gewerbe.

• Wer ist Bauträger?

Der Bauträger ist der Herr des gesamten Baugeschehens. Er wird bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens im Außenverhältnis zu Dritten im eigenen Namen tätig oder lässt Bevollmächtigte in seinem Namen tätig werden.

Aufgaben des Bauträgers:

- übt bestimmenden Einfluss auf die Planung und Gestaltung des Bauvorhabens aus,
- übt bestimmenden Einfluss auf den Ablauf des gesamten Bauvorhabens aus, d. h. er ist berechtigt, den zeitlichen und bautechnischen Ablauf des Bauvorhabens allein zu steuern
- stellt den Bauantrag in eigenem Namen und ist der Verantwortliche für das gesamte Baugeschehen auch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde
- ist Vertragspartner der (übrigen) Bauhandwerker/Bauunternehmer und
- ist in der Regel Eigentümer des Baugrundstücks oder zum Bau auf einem fremden Grundstück dinglich berechtigt, z. B. als Erbbauberechtigter
- Alle den Bau betreffenden Verträge werden von ihm oder für ihn abgeschlossen.

• **Wer ist Baubetreuer?**

Der Baubetreuer wird im Außenverhältnis zu Dritten nur im Namen des Bauherren und im Innenverhältnis auf Rechnung desjenigen tätig, dessen Geschäft das Bauvorhaben ist. Seine Tätigkeit besteht in der wirtschaftlichen Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens auf einem in der Regel dem Betreuten gehörenden Grundstück.2/5

Aufgaben des Baubetreibers:

- Beschaffung des Grundstücks im Namen und für Rechnung des Betreuten
- Beschaffung der Baufinanzierungsmittel
- Abrufung der Fremdmittel bei den Kreditgebern des Betreuten
- Disponierung über das Baukonto
- Rechnungslegung über die Verwendung der Mittel gegenüber dem Bauherrn
- Kalkulation der Miete bzw. des Kaufpreises
- Gelegentliche Vergabe von Bauaufträgen

• **Erlaubnispflicht und -voraussetzungen**

Im Allgemeinen genügt zur Aufnahme einer selbständigen gewerblichen Tätigkeit die Gewerbeanmeldung. Für eine gewerbliche Tätigkeit als Bauträger/Baubetreuer ist jedoch eine besondere staatliche Erlaubnis, die an bestimmte durch Gesetz vorgegebene Bedingungen geknüpft ist, erforderlich. Für die Erteilung der Erlaubnis ist die persönliche Zuverlässigkeit sowie geordnete Vermögensverhältnisse des Gewerbetreibenden erforderlich. Die Erlaubnis wird dem Antragsteller nicht erteilt,

- wenn er in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung wegen einer Straftat gemäß § 34 c II, Nr. 1 GewO (Gewerbeordnung) (z. B. Diebstahl, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, usw.) rechtskräftig verurteilt worden ist oder
- wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist oder er in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist. Liegt kein Versagungsgrund nach § 34 c II GewO vor, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis. Die Erlaubnis gilt bundesweit und ein Leben lang, sofern sie nicht widerrufen wird.
Eine besondere Fach- oder Sachkunde wird durch § 34 c GewO nicht verlangt, jedoch ist eine persönliche Eignung des Antragstellers unerlässlich.
Diese Erlaubnis wird bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durch die nach dem Sitz des Gewerbes zuständigen Gewerbeämter (Ordnungsamt, Abt. Gewerbeangelegenheiten) der kreisfreien Städte bzw. der Landratsämter erteilt.
Nach Erteilung der Erlaubnis nach § 34 c GewO ist vor Aufnahme der gewerblichen Tätigkeit der Beginn des Gewerbes nach § 14 GewO bei dem örtlichen Gewerbeamt anzuzeigen.

• **Antragsunterlagen / Behördengang**

Für die Erteilung einer Erlaubnis sind folgende Schritte bzw. Unterlagen notwendig:

1. Antrag auf Erlaubniserteilung nach § 34 c GewO

Erhältlich und einzureichen ist dieser Antrag bei dem für den Sitz des Gewerbes zuständigen Ordnungsamtes des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt. 3/5

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen.

Ist ein Gewerbetreibender eine juristische Person (z.B. GmbH, AG), so ist diese antragsberechtigt. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z.B. GbR, OHG, KG einschl. GmbH & Co. KG) ist eine Erlaubnis für jeden Gesellschafter, der zur Geschäftsführung berechtigt ist, erforderlich. Üben mehrere Personen diese Tätigkeit aus, benötigt jede von ihnen eine Erlaubnis.

2. Antragsunterlagen

- Führungszeugnis (zu beantragen beim zuständigen Einwohnermeldeamt)
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister (zu beantragen beim zuständigen Ordnungsamt)
- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (zu beantragen beim zuständigen Finanzamt)
- Bescheinigung, dass keine Eintragung in der Schuldnerliste vorliegt (zu beantragen beim zuständigen Amtsgericht)
- Bescheinigung, dass kein Insolvenzverfahren vorliegt bzw. anhängig ist (zu beantragen beim zuständigen Amtsgericht)
- ein Handels- bzw. Genossenschaftsregisterauszug, falls ein Eintrag vorliegt
- Kopie des Gesellschaftsvertrages (bei Kapitalgesellschaften)

Die Gebühren für die Erteilung der Erlaubnis können beim zuständigen Ordnungsamt erfragt werden; sie betragen (regional unterschiedlich) je nach Umfang der beantragten Tätigkeit gemäß dem Sächsischen Kostenverzeichnis zwischen 100,00 EUR und 5.000,00 EUR.

• **Sicherheitsleistung**

Bevor der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrages Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird, hat er dem Auftraggeber in Höhe dieses Vermögenswertes Sicherheit zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen.

Die Sicherheit kann nur durch die Stellung eines Bürgen geleistet werden. Bürgen können sein:

- Körperschaften des öffentlichen Rechts
- inländische Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen sowie
- ausländische Kreditinstitute und Versicherungen, die zum Geschäftsbetrieb bzw. zum Betrieb der Bürgschaftsversicherung befugt sind

Zu sichern sind etwaige Schadenersatzansprüche des Auftraggebers gegen den Gewerbetreibenden. Die Makler- und Bauträgerverordnung sieht darüber hinaus für den Bauträger besondere Sicherungspflichten vor.

Demnach darf der Gewerbetreibende, sofern dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, Vermögenswerte des 4/5 Auftraggebers zur Ausführung des Auftrages erst entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn

- der Vertrag zwischen dem Gewerbetreibenden und dem Auftraggeber rechtswirksam ist
- dem Gewerbetreibenden keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt sind
- die Voraussetzungen von einem Notar schriftlich bestätigt wurden
- eine Vormerkung an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen ist
- die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten gesichert ist
- die Baugenehmigung erteilt worden ist bzw. von der zuständigen Behörde oder vom Gewerbetreibenden bestätigt worden ist, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf

• **Auskunft und Nachschau**

Bei Gewerbetreibenden, die eine Erlaubnis nach § 34 c GewO benötigen, dürfen Beauftragte der zuständigen öffentlichen Stellen (das sind meist Sachbearbeiter des Gewerbe- oder Ordnungsamtes) Auskünfte einholen und Nachschauen durchführen.

Adressat des Auskunftsverlangens ist der Gewerbetreibende bzw. dessen Stellvertreter. Sonstige Angestellte sind dagegen nicht auskunftsverpflichtet.

Zweck einer derartigen Aktion ist es, durch die Auskunft einen Einblick in das Geschäftsgebaren des Gewerbetreibenden zu gewinnen, um beurteilen zu können, ob dieser seinen Verpflichtungen nachgekommen und demgemäß noch zuverlässig ist.

Auf Verlangen des Auskunftsberechtigten hat der Betroffene, die für die Überwachung des Geschäftsbetriebes erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte, unentgeltlich zu erteilen. Im Rahmen einer mündlichen Auskunft handelt es sich um eine Nachschau in den Geschäftsräumen des Betroffenen und um fernmündliche Auskünfte.

Schriftliche Auskunft bedeutet, dass der Betroffene zu den ihm gestellten Fragen schriftlich Stellung zu nehmen hat. Sofern es für die Aufklärung der gegen ihn erhobenen Vorwürfe dienlich ist, kann er auch verpflichtet werden, Abschriften, Auszüge und Zusammenstellungen, ggfs. auch eine Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung vorzulegen. Bei Durchführung einer Nachschau ist es erlaubt, Grundstücke und Geschäftsräume zum Zweck der Überwachung des Geschäftsbetriebes während der üblichen Geschäftszeit zu betreten. Die Beauftragten der Behörde sind befugt, zu diesem Zweck Prüfungen und Besichtigungen vorzunehmen, sich die geschäftlichen Unterlagen des Gewerbetreibenden vorlegen zu lassen und in diese Einsicht zu nehmen. Das Einsichtsrecht schließt üblicherweise auch das Recht ein, Abschriften zu fertigen.

Die Überprüfung darf unangemeldet erfolgen, da die Nachschau nur dann ihren Zweck erfüllen kann, wenn der zu überwachende Gewerbebetrieb den Zeitpunkt, zu dem sie stattfindet, nicht voraussehen kann.

Darüber hinaus haben Gewerbetreibende im Sinne des § 34 c GewO auf ihre Kosten die Einhaltung der sich aus der Makler- und Bauträgerverordnung ergebenden Pflichten für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfbericht bis spätestens zum 31. Dezember des darauf

folgenden Jahres zu übermitteln. Als Prüfer kommen hierbei Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer o. ä. in Betracht. Ausgenommen von dieser Pflichtprüfung sind Gewerbetreibende, die bis zum Abgabetermin des Prüfungsberichtes ihr Gewerbe ernsthaft eingestellt haben. Ebenso müssen sich Gewerbetreibende, die zwar eine Erlaubnis nach § 34 cAbs. 1 Nr. 1 b oder Nr. 2 GewO besitzen, die aber in dem Berichtszeitraum keine einschlägigen Tätigkeiten ausgeübt haben, nicht prüfen lassen. In diesem Fall genügt eine sog. Negativerklärung gegenüber der zuständigen Behörde. Wenn allerdings Zweifel angebracht sind, kann die Behörde die Prüfung anordnen.
Stand: August 2009