

# **Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulassung von Baubetreuungsunternehmen**

Vom 2. Juli 1998

Das Sächsische Staatsministerium des Innern regelt die Zulassung von Unternehmen als Betreuungsunternehmen nach § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1997 (BGBl. I S. 594), wie folgt:

## **1 Anforderungen an den Betreuer**

- 1.1 Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG muß der Betreuer oder Beauftragte eines Bauherrn die für die Vorbereitung und Durchführung eines öffentlich geförderten Bauvorhabens erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Dies gilt auch bei einer Förderung nach § 88d oder § 88e II. WoBauG.
- 1.2 Gewerbsmäßige Betreuer (Unternehmen) können nach § 37 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG auf Antrag generell oder für die Betreuung eines einzelnen Bauvorhabens als Betreuungsunternehmen zugelassen werden, wenn Betreuungen aufgrund ihrer Satzung, ihres Gesellschaftsvertrages oder ihres Firmenzweckes zu ihren Aufgaben gehören, sie die Erlaubnis nach § 34c der **Gewerbeordnung** besitzen und die für die Betreuung von Bauherren erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit nachweisen.
- 1.3 Als Unternehmen gelten entsprechend § 2 des **Umsatzsteuergesetzes** 1993 (**UStG** 1993) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 565, ber. S. 1160), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1851), juristische und natürliche Personen, die eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausüben. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren eigenen Mitgliedern tätig wird.

## **2 Zulassungsbehörde und Geltungsbereich der Zulassung**

- 2.1 Als zuständige Zulassungsbehörde wird das Regierungspräsidium bestimmt, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich das Unternehmen seinen Sitz hat. Für die Zulassung eines Unternehmens, das seinen Sitz nicht im Freistaat Sachsen hat, ist das Regierungspräsidium zuständig, in dessen Bezirk das Unternehmen erstmals tätig wird oder tätig werden will.
- 2.2 Die Zulassung gilt nur für den Freistaat Sachsen. Die Zulassung eines anderen Bundeslandes gilt nicht im Freistaat Sachsen.

## **3 Prüfung und Überwachung**

- 3.1 Eignung und Zuverlässigkeit eines Unternehmens sind vor der Erteilung der Zulassung festzustellen und fortdauernd zu überwachen. Der Nachweis der nach § 37 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG für Betreuungen erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit erfolgt durch Vorlage eines Prüfungsberichts. Der Prüfungsbericht soll den Anforderungen des § 16 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (**Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 1997 (BGBl. I S. 272), entsprechen und einen Vermerk dazu enthalten, ob bei der Betreuung von Bauvorhaben die Verwendung der Kundengelder einschließlich der Fördermittel so geregelt ist, daß der einzelne Betreute vor dem Verlust seiner an das Betreuungsunternehmen geleisteten Vermögenswerte ausreichend gesichert ist und insoweit Zweifel an der Zuverlässigkeit des Betreuungsunternehmens nicht bestehen. Soweit der Betreuer gemäß § 316 des **Handelsgesetzbuches (HGB)** vom 10. Mai 1897 (BGBl. III 4100-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210), verpflichtet ist, Jahresabschlüsse und Lageberichte durch einen Abschlußprüfer prüfen zu lassen, soll der Prüfungsbericht auch einen Jahresabschluß- und Lagebericht enthalten. Ansonsten ist der Jahresabschluß dem Prüfbericht beizufügen. Soweit der Betreuer nicht gemäß § 316 **HGB** verpflichtet ist, den Jahresabschluß und den Lagebericht durch einen Abschlußprüfer prüfen zu lassen, hat er im Abstand von drei Jahren der Zulassungsbehörde einen Prüfungsbericht vorzulegen, der auch den Jahresabschluß, gegebenenfalls auch den Lagebericht, sowie Angaben über die Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage enthalten soll.
  - 3.2 Bei der Zulassung für den Freistaat Sachsen werden bereits bestehende Zulassungen für andere Bundesländer berücksichtigt. Eine Detailprüfung kann in diesem Fall entfallen.
  - 3.3 Die Bewilligungsstelle für Wohnungsbaufördermittel unterrichtet die Zulassungsbehörde über ihr bekanntgewordene Tatsachen und Vorkommnisse, die für die Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuungsunternehmens von Bedeutung sein können.
  - 3.4 Die Zulassungsbehörde kann weitere Nachweise fordern sowie Gutachten und Referenzen einholen. Die Zulassungsbehörde kann in begründeten Fällen eine außerordentliche Prüfung durch einen von ihr bestimmten geeigneten Prüfer auf Kosten des Betreuungsunternehmens verlangen.
  - 3.5 Die Zulassung erlischt, wenn die erforderliche Erlaubnis nach § 34c der **Gewerbeordnung** widerrufen wird. Sie ist zu widerrufen, wenn sich aus den Prüfungsberichten, aus sonstigen Unterlagen oder aus der Tätigkeit des Unternehmens Beanstandungen ergeben und dadurch Eignung und Zuverlässigkeit nicht fortdauernd gewährleistet sind.
- ## **4 Verfahren und Entscheidung**
- 4.1 Die Zulassung als Betreuungsunternehmen erfolgt auf Antrag. Der Antrag ist bei der Zulassungsbehörde einzureichen.
  - 4.2 Die Zulassungsbehörde prüft das als Betreuungsunternehmen zuzulassende Unternehmen abschließend, insbesondere hinsichtlich der in der Anlage dargestellten Kriterien. Sie entscheidet erst nach Stellungnahme der Bewilligungsstelle für Wohnungsbaufördermittel. Bei Unternehmen, die Mitglied eines wohnungswirtschaftlichen Verbandes sind, ist auch der Verband zu hören. In dem Zulassungsbescheid ist zur Auflage zu machen, daß das Betreuungsunternehmen
    - a) die Muster der verwendeten Betreuungsverträge in der jeweils aktuellen Fassung der Zulassungsbehörde vorlegt,
    - b) der Zulassungsbehörde jährlich bis zum 31. Dezember für das vorangegangene Kalenderjahr den

- Prüfungsbericht nach Nummer 3.1 vorlegt und
- c) eine ausreichende Haftpflichtversicherung abschließt.
- 4.3 Der Zulassungsbescheid ist der Bewilligungsstelle für Wohnungsbauförderungsstellen in Abschrift zuzuleiten; entsprechend ist beim Widerruf der Zulassung zu verfahren. Die Zulassungsbehörden führen Übersichten über die zugelassenen Betreuungsunternehmen, die nach dem Stand vom 31. Dezember jeden Jahres bis zum 31. März des Folgejahres dem Sächsischen Staatsministerium des Innern und der Bewilligungsstelle mitgeteilt werden.
- 5 Betreuungsentgelte**
- 5.1 Betreuungsunternehmen können nach Maßgabe des § 37 Abs. 3 II. WoBauG ein angemessenes Entgelt für ihre Tätigkeit verlangen.
- 5.2 Für die Übernahme der vollen wirtschaftlichen (finanziellen) Betreuung eines Bauvorhabens ist ein Entgelt nur dann als angemessen anzusehen, wenn es 80 vom Hundert des Betrages nicht übersteigt, der nach § 8 Abs. 3 bis 7 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167), für Baunebenkosten eingesetzt werden darf. Werden nur einzelne wirtschaftliche Betreuungsleistungen erbracht, vermindert sich das Entgelt entsprechend. Erbringt das Betreuungsunternehmen auch die Architekten- oder Ingenieurleistungen, so ist das Entgelt hierfür nur angemessen, wenn es den Betrag nicht übersteigt, der nach den Vorschriften der II. BV für entsprechende Leistungen angesetzt werden darf.
- 6 Gebühr**
- Die Erteilung des Bescheides über die Zulassung als Betreuungsunternehmen ist kostenpflichtig. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach Nr. 46 Tarifstelle 23 des Zweiten Sächsischen Kostenverzeichnisses vom 4. März 1997 (SächsGVBl. S. 133) in der jeweils geltenden Fassung.
- 7 Inkrafttreten**
- Die Verwaltungsvorschrift tritt zum 1. Januar 1998 in Kraft.

Dresden, den 2. Juli 1998

**Sächsisches Staatsministerium des Innern**  
**Dr. Buttolo**  
**Staatssekretär für Städtebau und Wohnungswesen**

**Anlage**  
**(zu Nummer 4.2)**

## **Kriterien für die Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuungsunternehmen**

### **I.** **Prüfung der Eignung**

- 1 Organisatorische Verhältnisse**
- a) Gesellschaftsvertrag beziehungsweise Satzung, zeitnahe Handels- (Genossenschafts-, Vereins-), Registerauszug, Mitteilung der derzeitigen Gesellschafter/Inhaber;
- b) bei Beteiligungen oder faktischen Verflechtungen sind die verflochtenen Unternehmen, gegebenenfalls Organschaftsverträge, Ergebnisabführungsverträge einzubeziehen;
- c) Haftungsverhältnisse.
- 2 Personelle Eignung**
- a) Fachliche Eignung der Inhaber und der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen, ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen in der Betreuung von Bauvorhaben, Ausbildung und bisherige berufliche Tätigkeit;
- b) Personalaufbau und -bestand des Unternehmens;
- c) Organisation des Unternehmens, insbesondere von Rechnungswesen, Baubuchführung, Baugeldkontrolle, Baukalkulation, Vergabeverfahren, örtliche Bauüberwachung und Bauabrechnung.
- 3 Art und Umfang der bisherigen Tätigkeit**
- a) Über Art und Umfang der bisherigen Bau- und Betreuungstätigkeit des Unternehmens (zum Beispiel als Betreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung) im geförderten Wohnungsbau ist eine Stellungnahme der Bewilligungsstelle einzuholen. Diese muß sich insbesondere auf die Ordnungsmäßigkeit der Baudurchführung, die Zügigkeit der Bauabrechnungen sowie auf festgestellte Baumängel und Beschwerden der Bauherren erstrecken.
- b) Von dem Unternehmen vorzulegende Unterlagen:
- aa) eine Übersicht über die Bau- und Betreuungstätigkeit der letzten drei Jahre und des laufenden Jahres, untergliedert nach geförderten Wohnungsbau und sonstiger Betreuungs- und Bautätigkeit und nach Art, Ort, Herstellungskosten; Nachweis der Tatsache der Förderung (Art, Bewilligungsstelle, Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides);
- bb) die letzten drei Jahresabschlüsse einschließlich eines Prüfungsberichtes;
- cc) Muster der verwendeten Betreuungsverträge in der jeweils aktuellen Fassung.
- 4 Prüfung der Eigenkapitalausstattung des Unternehmens**
- Unter Eigenkapital ist zu verstehen: Geschäftsguthaben, Stammkapital, Grundkapital oder Kommanditkapital und die gesetzlichen und freien Rücklagen; bei privatrechtlich unbegrenzt haftenden Unternehmensinhabern oder Gesellschaftern das Privatvermögen.
- Bei der Prüfung der Eigenkapitalausstattung ist auch der Finanzbedarf für die anderen wohnwirtschaftlichen und sonstigen Tätigkeiten des Unternehmens zu berücksichtigen, wie zum Beispiel Eigenbauten, Grundstücksgeschäfte, Trägerbau, Eigentumswohnungsbau und gewerbliche Tätigkeiten.

**5 Prüfung von Interessenkollisionen**

Sofern sich aus der sonstigen Tätigkeit bzw. aus den wirtschaftlichen Verhältnissen (personelle und/oder wirtschaftliche Verflechtungen) eines Antragstellers eine erhebliche Interessenkollision ergibt, ist die Zulassung als Betreuungsunternehmen zu versagen oder die Zulassung auf nicht von dieser Interessenkollision betroffene Objekte zu beschränken. Eine erhebliche Interessenkollision kann unter anderem vorliegen, wenn das Betreuungsunternehmen gleichzeitig als Bauunternehmen oder als Verkäufer schlüsselfertiger Häuser tätig ist, oder auch Finanzierungsmittel gewährt.

**II.**

**Prüfung der Zuverlässigkeit**

**1 Persönliche Zuverlässigkeit der Inhaber und der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen**

Die erforderliche persönliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers, Konkurs- oder Vergleichsvergehen rechtskräftig verurteilt worden ist.

**2 Geordnete Vermögensverhältnisse des Unternehmens, seiner Inhaber und der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen**

Geordnete Vermögensverhältnisse liegen nicht vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers der Konkurs, ein Vergleichs- oder ein Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet oder er in das vom Konkurs- oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Schuldnerverzeichnis (§ 107 der Konkursordnung, § 915 der **Zivilprozeßordnung**) eingetragen worden ist.

Zur Prüfung der persönlichen Zuverlässigkeit kann eine Selbstauskunft über die Verbindlichkeiten und deren Erfüllung dienen sowie darüber, ob Wechselproteste, Pfändungen oder Vollstreckungen stattgefunden haben; außerdem können Referenzen eingeholt werden.