

**Verwaltungsvorschrift  
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern  
über die Bestätigung von Sanierungs- und Entwicklungsträgern  
– Sanierungsträger-VwV –**

Vom 3. Februar 1995

**1 Sanierungsträger**

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen (§ 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Übertragbar sind alle Aufgaben, die nicht zwingend der Gemeinde vorbehalten sind. Bestimmte Aufgaben dürfen nur einem bestätigten Sanierungsträger nach § 158 BauGB übertragen werden. Die Übertragung erfolgt nach einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 54 VwVfG) zwischen Gemeinde und Sanierungsträger (§ 159 Abs. 2 BauGB) (vergleiche Anlage 1).

**2 Entwicklungsträger**

Die Gemeinde kann, gemäß § 167 BauGB, zur Vorbereitung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB sowie zur Bewirtschaftung der der Entwicklungsmaßnahme dienenden Mittel einen Entwicklungsträger beauftragen. Die Aufgabe darf nur einem nach § 158 BauGB im Einzelfall bestätigten Unternehmen übertragen werden (§ 167 Abs. 2 BauGB).

**3 Bestätigungsvoraussetzungen**

Die Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger kann nur ausgesprochen werden, wenn

- 3.1 das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
- 3.2 das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben als Sanierungsträger ordnungsgemäß zu erfüllen,
- 3.3 das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Überprüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
- 3.4 die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.  
An Unternehmen, die bisher nicht als Sanierungsträger oder nicht im Freistaat Sachsen als solcher tätig waren, werden besonders hohe Anforderungen gestellt. Sie können in der Regel nur für den Einzelfall bestätigt werden.

Die Bestätigung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen dazu nicht mehr vorliegen.

**4 Zuständigkeiten**

Zuständige Bestätigungsbehörden nach § 158 Abs. 3 BauGB sind:

- a) **das Regierungspräsidium**  
für die Bestätigung eines Sanierungsträgers für den Einzelfall sowie für einzelne Städte, Gemeinden oder Landkreise und eines Entwicklungsträgers im Einzelfall;
- b) **das Staatsministerium des Innern**  
für eine allgemeine Bestätigung eines Sanierungsträgers, der – über den Einzelfall oder einzelne Städte, Gemeinden bzw. Landkreise hinaus – landesweit oder regional tätig sein wird.

**5 Trägerunternehmen**

- 5.1 § 157 BauGB setzt als Sanierungsträger ein Unternehmen voraus. Als Unternehmen gelten entsprechend § 2 des Umsatzsteuergesetzes 1993 (UStG 1993) in der Fassung vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 565) 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, Gewinne zu erzielen fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren eigenen Mitgliedern tätig wird.

Auf die Rechtsform des Unternehmens kommt es für die Qualifikation zur Bestätigung als Sanierungsträger oder Entwicklungsträger nicht an. Auch freiberuflich Tätige (zum Beispiel Architekten) können als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt werden.

- 5.2 Bauunternehmen sind von der Bestätigung nach § 158 BauGB ausgeschlossen. Als Bauunternehmen gelten Unternehmen, die gewerblich Baustoffe und Bauelemente herstellen oder vertreiben und Unternehmen, die Hoch- und Tiefbauten ausführen. Die Berufssparten, die dem Baugewerbe zuzuordnen sind, können als Anlage A zur Handwerksordnung Gruppe I „Bau- und Ausbaugewerbe“ entnommen werden.

Ein Abhängigkeitsverhältnis liegt – in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 1 AktG – vor, wenn auf das eine Bestätigung beantragende Unternehmen ein Bauunternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluß ausüben kann. Von einem im Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmen wird vermutet, daß es von dem an ihm mit Mehrheit beteiligten Unternehmen abhängig ist.

**6 Verfahren**

Die Bestätigung als Sanierungs- oder Entwicklungsträger nach § 158 ist förmlich bei der zuständigen Behörde (Nummer 4) mit Vordruck nach Anlage 2 zu beantragen. Dem Antrag sind folgende Unterlagen im Original oder als beglaubigte Kopie anzufügen:

1. eine Erklärung der Stadt oder Gemeinde, in der das Unternehmen als Träger tätig wird, aus der hervorgeht, daß die Stadt oder Gemeinde beabsichtigt, das Unternehmen mit Aufgaben gemäß § 157 Abs. 1 BauGB zu beauftragen (nur bei Unternehmen, die bisher nicht als Sanierungsträger oder nicht im Freistaat Sachsen als solcher tätig waren und bei Entwicklungsträgern);
2. ein Vertragsentwurf für den Auftrag, auf den sich die Bestätigung für den einzelnen Fall erstrecken soll (nur bei Unternehmen, die bisher nicht als Sanierungsträger oder nicht im Freistaat Sachsen als solcher tätig waren und bei Entwicklungsträgern);
3. ein Auszug über die Eintragung ins Handels-, Genossenschafts- oder sonstiges Register, der nicht älter als sechs Monate ist;

4. der zur Zeit der Antragstellung geltende Gesellschaftsvertrag beziehungsweise eine Satzung (nur von juristischen Personen und Personengesellschaften);
5. eine Übersicht über die rechtlichen und organisatorischen Verhältnisse sowie unternehmerischen Aufgaben des Unternehmens (Organisationsplan);
6. je eine Beschreibung der fachlichen Qualifikation und der geschäftlichen Zuverlässigkeit der leitenden Angestellten im Betriebsteil Sanierungsträger/Entwicklungsträger des Unternehmens gemäß § 158 Abs. 1 Nr. 4 BauGB;
  - der Nachweis über die fachliche Qualifikation ist durch Unterlagen über Ausbildung und bisherige berufliche Tätigkeit zu führen;
  - der Nachweis über die geschäftliche Zuverlässigkeit der zur Vertretung berufenen Personen sowie leitenden Angestellten ist durch folgende Unterlagen zu führen:
    - a) Vorlage eines Handelsregisterauszugs über die Vertretungsberechtigung oder Abschrift vertraglicher Vereinbarungen über die Vertretungsbefugnisse (soweit nicht aus Nummer 3 ersichtlich);
    - b) Aufstellung aller leitenden Angestellten, zu denen gemäß § 4 Abs. 2 Buchst. c Betriebsverfassungsgesetz folgende Personen zählen: Angestellte, wenn sie zur selbständigen Einstellung und Entlassung von im Betrieb oder in der Betriebsabteilung beschäftigten Arbeitnehmern berechtigt sind oder wenn ihnen Generalvollmacht oder Prokura erteilt ist oder wenn sie Aufgaben wahrnehmen, die regelmäßig wegen ihrer Bedeutung für den Bestand und die Entwicklung des Betriebs nur aufgrund besonderen persönlichen Vertrauens des Arbeitgebers bestimmten Personen im Hinblick auf deren besondere Erfahrungen und Kenntnisse übertragen werden;
    - c) Auskunft über die unter § 158 Abs. 1 Nr. 4 BauGB fallenden Personen hinsichtlich rechtskräftiger Urteile in den letzten fünf Jahren wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Urkundenfälschung, Hehlerei oder Wuchers sowie Offenbarungseide, Vergleichs- und Konkursverfahren, Wechselproteste oder sonstiger gegen diese gerichteter Zwangsmaßnahmen von Gläubigern. Soweit dies nicht der Fall ist, ist dies in einer Selbstauskunft zu bestätigen.
7. eine Aufstellung mit Namen, Wohnsitz und Angabe der hauptberuflichen Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsorgans;
8. der letzte geprüfte Jahresabschluß des Unternehmens, der letzte geprüfte Lagebericht des Unternehmens sowie der letzte von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellte Prüfungsbericht, der über die gesamte unternehmerische Tätigkeit und über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Antragstellers Auskunft gibt. Der vorzulegende Prüfungsbericht des Abschlußprüfers muß insbesondere enthalten:
  - den Jahresabschluß (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang),
  - eingehende Erläuterungen zum Jahresabschluß,
  - Angaben zur Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage des Unternehmens unter Berücksichtigung seiner laufenden Geschäftstätigkeit,
  - eine Bewertung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung,
  - Feststellungen über den Fortbestand beziehungsweise die Änderungen der im Bestätigungsverfahren gemachten Angaben sowie über die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermögenstrennung hinsichtlich des Treuhandvermögens;
9. eine Übersicht über die privaten Vermögenswerte und die damit zusammenhängenden Verbindlichkeiten (nur bei Privatpersonen).

Je nach Eignung des Unternehmens kann die Bestätigung auf Teilbereiche der in § 157 Abs. 1 Satz 2 oder § 167 Abs. 2 BauGB genannten Aufgaben beschränkt werden.

Die Gültigkeitsdauer der Bestätigung wird auf höchstens fünf Jahre beschränkt. Auf Antrag kann die Bestätigung verlängert werden, sofern die Voraussetzungen für eine Bestätigung weiterhin gegeben sind. Der bestätigte Träger ist verpflichtet, alle Änderungen, die Angaben aus dem „Antrag auf Bestätigung als Sanierungs- oder Entwicklungsträger“ und insbesondere Nummer 1 bis 9 dieses Abschnitts betreffen, unverzüglich der Bestätigungsbehörde anzuzeigen. Einem Antrag auf Verlängerung der Bestätigung müssen keine Anlagen beigefügt werden, die bereits in neuester Fassung vorliegen.

Für die Antragsbearbeitung wird eine Gebühr gemäß dem Sächsischen Kostenverzeichnis (SächsKVZ) vom 14. Februar 1994 (SächsGVBl. S. 528) erhoben.

## 7 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Die vorläufige Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Bestätigung von Sanierungs- und Entwicklungsträgern – Sanierungsträger-VwV – vom 14. August 1991 wird aufgehoben. Auf ihrer Grundlage ausgesprochene Bestätigungen bleiben unberührt.

Dresden, den 3. Februar 1995

**Sächsisches Staatsministerium des Innern**

**Dr. Buttolo**

**Staatssekretär**

## Anlage 1

Die Stadtanierung gehört zweifellos zu den schwierigsten, größten, langwierigsten aber auch wichtigsten und dringendsten Aufgaben der Städte und Gemeinden.

Die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordert deshalb die enge Zusammenarbeit von Fachkräften aus verschiedenen Disziplinen (vor allem planerische, rechtliche, soziale, wirtschaftliche und technische Fragen sind zu bearbeiten).

Die Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, die Sanierung in Eigenregie durchzuführen oder an einen Beauftragten (das bedeutet an einen bestätigten Sanierungsträger oder einen sonstigen Beauftragten) zu vergeben. In vielen Fällen wird es für die Städte und Gemeinden sinnvoll sein, die Aufgaben, die bei der Sanierung anfallen, nicht alle selbst zu übernehmen. Das Baugesetzbuch sieht deshalb im § 157 die Möglichkeit vor, daß sich

die Gemeinde eines bestätigten Sanierungsträgers oder eines sonstigen Beauftragten bedient. Das Gesetz betont, daß die genannten Aufgaben nur einem *geeigneten* Beauftragten übertragen werden dürfen. Diese Einschränkung gilt gleichermaßen für bestätigte Sanierungsträger wie für sonstige Beauftragte. Bei der Bestätigung der Sanierungsträger werden nur die in § 158 BauGB genannten Kriterien, nicht aber die Qualität der Arbeit und die Erfahrung im Bereich Sanierung überprüft. Die Bestätigung als Sanierungsträger allein ist noch kein Qualitätsnachweis. Es ist Aufgabe der Stadt oder Gemeinde, vor Erteilung eines Auftrages die Eignung des Bewerbers zu überprüfen. Will die Gemeinde zum Beispiel vorbereitende Untersuchungen vergeben, so sollte sie feststellen, ob der Bewerber bereits vorbereitende Untersuchungen durchgeführt hat, ob er dabei geeignete Datenerhebungsverfahren angewandt hat und ob der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen von der höheren Verwaltungsbehörde als Grundlage der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gebilligt wurde usw. Vor Vertragsabschluß über die Betreuung der gesamten Sanierungsmaßnahmen sollten die Erhebungen über die Eignung des Bewerbers entsprechend umfassender sein.

Das BauGB unterscheidet zwischen Aufgaben, die nach § 157 Abs. 1 Satz 2 nur einem bestätigten Sanierungsträger nach § 158 BauGB übertragen werden dürfen und allen übrigen Aufgaben, die auch ein nicht bestätigter sonstiger Beauftragter übernehmen kann.

Ein Sanierungsträger, der gemäß § 157 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 als Treuhänder der Gemeinde tätig wird, handelt im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde. Die Gemeinde trägt in jedem Fall die volle Verantwortung, auch die volle wirtschaftliche Verantwortung und haftet für eventuelle Trägerverbindlichkeiten. Sie muß entsprechend die Vertragserfüllung durch den Sanierungsträger überwachen und die Sanierungsträgerstätigkeit durch das Rechnungsprüfungsamt überprüfen.

Da bei der Führung des Treuhandkontos durch einen Sanierungsträger nicht unerhebliche Kosten entstehen und die Gemeinde trotzdem verpflichtet ist, alle Vorgänge zu überprüfen, sollte die Bewirtschaftung der Sanierungsmittel nur an einen Sanierungsträger übertragen werden, soweit dies erforderlich ist. Im Rahmen der Sanierung fallen in der Regel folgende übertragbare Aufgaben an:

a) *allgemeine Aufgaben*

- die Beratung und Unterstützung der Gemeinde in allen die Sanierung betreffenden Fragen beziehungsweise Arbeiten,
- die Entlastung der Gemeinde von der damit verbundenen Verwaltungsarbeit,
- die Ausarbeitung der erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen (zum Beispiel Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge, Ordnungsmaßnahmenverträge, Grunderwerb und so weiter),
- die Führung der notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange,
- die Öffentlichkeitsarbeit.

b) *vorbereitende Aufgaben*

- vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung,
- Erarbeitung und Fortschreibung einer Neuordnungskonzeption,
- Entwurf und Fortschreibung des Zeit- und Maßnahmenplans sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- die sachliche Feststellung der förderungsfähigen Kosten der Sanierungsmaßnahme,
- die fortlaufende Beratung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten hinsichtlich der Sanierung,
- Arbeiten zur Umsetzung des Sozialplans,
- die Koordinierung der im Sanierungsgebiet anstehenden Bauvorhaben,
- die Vorprüfung der Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen, ob die bei der Genehmigung aufgegebenen Bedingungen und Auflagen eingehalten wurden.

c) *Aufgaben im Rahmen der Ordnungs- und Baumaßnahmen*

- Beratung und Unterstützung der Gemeinde bei der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben, wie zum Beispiel die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen, der Festsetzung von Entschädigungsleistungen,
- Führung der Grunderwerbsverhandlungen und die Ausarbeitung des materiellen Vertragsinhalts,
- Mitwirkung bei der Grundstücksbewirtschaftung, bei der Umsetzung von Bewohnern und Betrieben und bei der sonstigen Durchführung des Sozialplans,
- Mitwirkung bei der rechtlichen und tatsächlichen Freimachung der Grundstücke, bei der Neuerschließung des Sanierungsgebiets und bei dessen Neuvermessung,
- die Ausarbeitung der Bedingungen für die Reprivatisierung der Grundstücke,
- die Erarbeitung der Modernisierungsvereinbarungen einschließlich der finanziellen Förderung und der Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Gesamtfinanzierung.

d) *Zu diesen Leistungen kommen die üblichen Architektenleistungen, die im Rahmen der weiteren Vorbereitung durch getrennte Verträge übertragen werden:*

- die Erarbeitung alternativer Planungsvorschläge mit Kostenschätzung und Finanzierungsvorschlägen,
- der Entwurf von Rahmenplänen und Bebauungsplänen,
- Planungen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- die Erarbeitung von Gestaltungssatzungen mit kommunalen Führungsrichtlinien zur Ortsbildpflege.

Die unter Buchstabe a bis d genannten Leistungen können sowohl einem nicht bestätigten sonstigen Beauftragten als auch einem bestätigten Sanierungsträger übertragen werden. Die Bestätigung als Sanierungsträger ist nur erforderlich für

- die Führung des Treuhandkontos,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen und
- Grundstücke oder Rechte an ihnen im Auftrag der Gemeinde zu erwerben.

Die in den verschiedenen Phasen der Sanierung anfallenden Aufgaben können auch an mehrere verschiedene Unternehmen vergeben werden. Vor allem bei den unter Buchstabe d genannten Aufgaben sollte die Einbeziehung mehrerer Büros in Betracht gezogen werden.

**Anlage 2**

---

## Enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verlängerung der Geltungsdauer von Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums des Innern aus dem Jahr 1995

vom 6. Dezember 2000 (SächsABl. S. 1003)