

Merkblatt für Bauträger/Baubetreuer

1. Zum Berufsbild des Bauträgers und Baubetreuers

Die Regelung in § 34c Abs. 1 Nr. 3a und b Gewerbeordnung (GewO) begründet eine Erlaubnispflicht für Bauträger und Baubetreuer.

Als **Bauträger** gilt, wer Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten verwenden will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a Gewerbeordnung).

Baubetreuer ist, wer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftliche vorbereiten oder durchführen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b Gewerbeordnung).

Die Berufsbilder beziehen sich dabei auf die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben.

Beispiele für die Tätigkeit als Bauträger (Bauherr) sind:

- Einfluss auf die Planung des Bauvorhabens, Entscheidung über Art und Maß des Gebäudes, das auf dem Grundstück errichtet werden soll
- Steuerungsgewalt über den zeitlichen Ablauf des Bauvorhabens
- Stellen des Bauantrags
- Abschluss der Verträge mit eingesetzten Architekten, Bauhandwerkern und Bauunternehmern

Beispiele für die Tätigkeit als Baubetreuer sind:

- Beschaffung eines für das Vorhaben in Frage kommenden Grundstücks
- Beschaffung und Abruf von Finanzierungsmitteln
- Abschluss erforderlicher Versicherungen
- Kalkulation späterer Kaufpreise oder Mietern

2. Zuständige Erlaubnisbehörden

Die Erlaubnis nach § 34c GewO als Bauträger/-betreuer ist seit dem 1. März 2019 bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu beantragen.

3. Erlaubniserteilung

Sie möchten selbstständig als Bauträger/-betreuer tätig werden? Dann können Sie einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis bei Ihrer zuständigen Industrie- und Handelskammer stellen.

Antragsteller für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c GewO kann eine natürliche oder eine juristische Person (AG, GmbH), vertreten durch ihre Organe, sein.

Eine Besonderheit gilt für Personen(handels)gesellschaften (KG, OHG, GbR). Diese haben im Gewerberecht keine Rechtsfähigkeit und können daher auch keine eigene Erlaubnis erhalten. In diesen Fällen muss jeder geschäftsführende Gesellschafter eine eigene Erlaubnis beantragen.

4. Erlaubnisvoraussetzungen

Neben Ihrem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis prüft die zuständige Industrie- und Handelskammer, ob Sie die erforderliche Zuverlässigkeit (im Sinne der Gewerbeordnung) besitzen, um die gewerbliche Tätigkeit auszuüben. Darüber hinaus wird geprüft, ob geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen.

Bestehen Zweifel an der Zuverlässigkeit oder den geordneten Vermögensverhältnissen ist die Erlaubnis zu versagen. Die Erlaubnis kann aber auch inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit oder der Anleger erforderlich ist. Dies gilt auch für die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen.

Bitte beachten Sie, dass auch die Zuverlässigkeit der Person vorliegen muss, die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragt ist.

Keine Zuverlässigkeit besitzt, wer in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt wurde.

Die Vermögensverhältnisse gelten als ungeordnet, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder er im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist.

Um der Industrie- und Handelskammer die Prüfung Ihres Antrages zu ermöglichen, sind diesem in der Regel folgende Unterlagen beizufügen:

- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart OB)
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9)
- Bescheinigung in Steuersachen (zu beantragen beim Finanzamt)
- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis (www.vollstreckungsportal.de)

-
- Auskunft, dass kein Insolvenzverfahren anhängig ist und keines mangels Masse abgewiesen wurde (zu beantragen beim Amtsgericht (Insolvenzgericht))

5. Berufspflichten für Bauträger/-betreuer

Für Sie als Bauträger/-betreuer gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). In dieser Verordnung hat der Gesetzgeber die Tätigkeit nach § 34c GewO besonderen Berufsausübungsregeln, wie etwa Buchführungs-, Informations- und Anzeigepflichten unterworfen. Ausnahmen vom Anwendungsbereich der MaBV sind in § 1 MaBV geregelt.

Darüber hinaus gilt die Verpflichtung nach § 16 MaBV, sich auf eigene Kosten jedes Jahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und den Prüfbericht der zuständigen Behörde bis spätestens 31. Dezember des darauffolgenden Jahres vorzulegen. Dieser muss einen Vermerk darüber enthalten, ob und gegebenenfalls welche Verstöße festgestellt wurden.

Gewerbetreibende, die zwar eine Erlaubnis als Bauträger und /oder Baubetreuer besitzen, die aber in dem Bereichszeitraum keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 GewO ausgeübt haben, müssen sich nicht prüfen lassen. Für diesen Fall genügt eine sogenannte Negativklärung gegenüber der zuständigen Behörde.

Immobilienmakler, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter unterliegen den Pflichten nach § 16 MaBV nicht. Allerdings kann die Behörde auch bei ihnen aus besonderem Anlass eine außerordentliche Prüfung anordnen (§ 16 Abs. 2 MaBV).