

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

29. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 21. Juni 1976	Nummer 59
--------------	---	-----------

## Inhalt

### I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
71011	28. 4. 1976	RdErl. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr Ausführungsanweisung zu § 34 c der Gewerbeordnung und zur Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehns- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV –) – AA § 34 c GewO –	1100

### II.

Veröffentlichungen, die **nicht** in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Datum		Seite
	<b>Justizminister</b>	
	Stellenausschreibung für die Verwaltungsgerichte Aachen, Düsseldorf, Köln und Münster	1125
	<b>Hinweis</b>	
	Inhalt des Gemeinsamen Amtsblattes des Kultusministeriums und des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. 5 v. 15. 5. 1976.	1126

**I.****71011**

**Ausführungsanweisung zu § 34 c der Gewerbeordnung und zur Verordnung  
über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und  
Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung — MaBV —)  
— AA § 34 c GewO —**

RdErl. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr v. 28. 4. 1976  
— Z/B 2 — 63—5.2 — 14/76 —

**Inhaltsübersicht**

- 1 Anwendungsbereich des § 34 c GewO**
  - 1.1 Art und Gegenstand der Tätigkeit**
    - 1.1.1 Gewerbsmäßigkeit
    - 1.1.2 Vermittlung und Nachweis von Vertragsabschlüssen
      - 1.1.2.1 Grundstücke
      - 1.1.2.2 Grundstücksgleiche Rechte
      - 1.1.2.3 Gewerbliche Räume, Wohnräume
      - 1.1.2.4 Darlehen
      - 1.1.2.5 Anteilscheine einer Kapitalanlagegesellschaft
      - 1.1.2.6 Ausländische Investmentanteile
      - 1.1.2.7 Sonstige öffentlich angebotene Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden
      - 1.1.2.8 Anteile an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft
      - 1.1.2.9 Verbriefte Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft
    - 1.1.3 Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben
      - 1.1.3.1 Bauherr
      - 1.1.3.2 Baubetreuer
      - 1.1.3.3 Architekt
  - 1.2 Ausnahmen**
    - 1.2.1 Ausnahmen gem. § 34 c Abs. 5
      - 1.2.1.1 Organe der staatlichen Wohnungspolitik und gemeinnützige Wohnungsunternehmen
      - 1.2.1.2 Gemeinnützige ländliche Siedlungsunternehmen und andere Unternehmen
      - 1.2.1.3 Kreditinstitute
      - 1.2.1.4 Wirtschaftliche Beteiligungen
      - 1.2.1.5 Kursmakler und freie Makler
    - 1.2.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 1 GewO
- 2 Erlaubnisverfahren, Erteilung, Versagung und Erlöschen der Erlaubnis**
  - 2.1 Erlaubnisverfahren**
    - 2.1.1 Erforderliche Unterlagen
    - 2.1.2 Beteiligung anderer Stellen
  - 2.2 Versagung der Erlaubnis**
    - 2.2.1 Unzuverlässigkeit
    - 2.2.2 Ungeordnete Vermögensverhältnisse
  - 2.3 Erteilung der Erlaubnis**
    - 2.3.1 Umfang der Erlaubnis
    - 2.3.2 Auflagen
    - 2.3.3 Bedingung, Befristung, Widerrufsvorbehalt
    - 2.3.4 Form der Erlaubnis
    - 2.3.5 Mitteilung
  - 2.4 Erlöschen der Erlaubnis**
    - 2.4.1 Tod, Liquidation, Verzicht
    - 2.4.2 Rücknahme
      - 2.4.2.1 Rücknahmegründe
      - 2.4.2.2 Rücknahmeverfahren
- 3 Makler- und Bauträgerverordnung**
  - 3.1 Anwendungsbereich** (§ 1)
    - 3.1.1 Gewerbetreibender
    - 3.1.2 Auftraggeber

3.2	Sicherheitsleistung, Versicherung	(§ 2)
3.2.1	Voraussetzungen der Absicherung	(§ 2 Abs. 1 Satz 1)
3.2.1.1	„Vermögenswerte erhält“	
3.2.1.2	„zu deren Verwendung ermächtigt“	
3.2.1.3	Abzusichernde Ansprüche	(§ 2 Abs. 1 Satz 2)
3.2.2	Sicherheitsleistung	(§ 2 Abs. 2)
3.2.3	Versicherung	(§ 2 Abs. 3)
3.2.4	Wahlrecht	(§ 2 Abs. 4)
3.2.5	Dauer der Absicherung	(§ 2 Abs. 5)
3.2.5.1	In den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	
3.2.5.2	In den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	
3.3	Besondere Sicherungspflichten für Bauträger	(§ 3)
3.3.1	Voraussetzungen für Entgegennahme oder Verwendung fremder Vermögenswerte	(§ 3 Abs. 1)
3.3.1.1	Rechtswirksamer Vertrag	(§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)
3.3.1.2	Auflassungsvormerkung	(§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)
3.3.1.3	Freistellung von Belastungen	(§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)
3.3.1.4	Erteilung der Baugenehmigung	(§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)
3.3.2	Zahlung nach Baufortschritt, Bezugsfertigkeit und Fertigstellung	(§ 3 Abs. 2)
3.3.3	Vermögenswerte Nutzungsberechtigter	(§ 3 Abs. 3)
3.4	Objektbezogene Verwendung von Vermögenswerten	(§ 4)
3.4.1	Allgemeine Regelung	(§ 4 Abs. 1)
3.4.2	Sonderregelung für Baubetreuer	(§ 4 Abs. 2)
3.5	Hilfspersonal	(§ 5)
3.6	Getrennte Vermögensverwaltung	(§ 6)
3.7	Ausnahmevorschrift	(§ 7)
3.8	Rechnungslegung	(§ 8)
3.9	Anzeigepflicht	(§ 9)
3.10	Buchführungspflicht	(§ 10)
3.11	Informationspflicht	(§ 11)
3.12	Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen	(§ 12)
3.13	Inseratensammlung	(§ 13)
3.14	Aufbewahrung	(§ 14)
3.15	Auskunft und Nachschau	(§ 15)
3.15.1	„Übliche Geschäftszeit“	(§ 15 Abs. 1 Satz 1)
3.15.2	„Öffentliche Sicherheit und Ordnung“	(§ 15 Abs. 2 Satz 2)
3.15.3	Auskunftsverweigerungsrecht	(§ 15 Abs. 3)
3.16	Prüfungen	(§ 16)
3.16.1	Pflichtprüfung	(§ 16 Abs. 1)
3.16.2	Außerordentliche Prüfung	(§ 16 Abs. 2)
3.16.3	Geeignete Prüfer	(§ 16 Abs. 3)
3.17	Rechte und Pflichten der an der Prüfung Beteiligten	(§ 17)
3.18	Ordnungswidrigkeiten	(§ 18)
3.19	Inkrafttreten, Übergangsvorschriften	(§ 20 und Art. 2 der Änderungsverordnung v. 13. 5. 1975 BGBl. I S. 1110)
4	Zuständigkeiten	
Anlage 1	Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung	
Anlage 2	Erlaubnisvordruck	
Anlage 3	Mustervertrag für die Bürgschaft nach § 2 MaBV	
Anlage 4	Allgemeine Bedingungen der Vertrauensschadenversicherung (Personenkautionsversicherung) für Gewerbetreibende — ABV (PKautV/Gwe) —	
Anlage 5	Rahmenvertragsbedingungen zur VSV (PKautV) für Gewerbetreibende	
Anlage 6	Muster der Verpflichtungserklärung nach § 6 MaBV	
Anlage 7	Mustervertrag für die Bürgschaft nach § 7 MaBV	

Zur Ausführung des § 34 c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung wird — zugleich als allgemeine Weisung nach § 9 Abs. 2 Buchstabe a des Ordnungsbehördengesetzes — folgendes bestimmt:

1 Anwendungsbereich des § 34 c

1.1 Art und Gegenstand der Tätigkeit

1.1.1 Gewerbsmäßigkeit

§ 34 c Abs. 1 gilt für Tätigkeiten, die im stehenden Gewerbe ausgeübt werden. Dabei gelten für den Begriff „gewerbsmäßig“ die allgemeinen gewerberechtlichen Grundsätze.

1.1.2 Vermittlung und Nachweis von Vertragsabschlüssen

**Vermittlung des Abschlusses von Verträgen** ist jede auf den Abschluß eines Vertrages abzielende Tätigkeit. Eine Vermittlung liegt daher auch dann vor, wenn eine solche Tätigkeit erfolglos bleibt oder nur der Vorbereitung des Vertragsabschlusses dient. Vermittlung betreibt ferner, wer Verträge auf Grund einer ihm von einer Vertragspartei (z. B. Grundstückseigentümer) erteilten Vollmacht auf deren Namen selbst abschließt. Deshalb bedarf auch ein selbständiger Handelsvertreter im Sinne des § 84 Abs. 1 HGB einer Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1, wenn er die Voraussetzungen im übrigen erfüllt. Da § 34 c also nicht allein auf die Tätigkeit eines sog. Zivilmaklers im Sinne des § 652 BGB abstellt, ist nicht entscheidend, ob dem Gewerbetreibenden für seine Tätigkeit eine Maklerprovision zusteht. Einer Erlaubnis bedarf ferner ein selbständiger Hausverwalter, der Verträge über die von ihm verwalteten Wohnräume vermittelt (vgl. jedoch Nr. 1.1.2.3.1). Auch ein Handelsvertreter, der z. B. Verträge über sog. Immobilien-Leasing (d. h. Verträge über Grundstücke — vgl. Nr. 1.1.2.1 —) vermittelt, bedarf der Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a. Keine Vermittlung liegt vor bei Vorgängen innerhalb einer Gesellschaft, die sich aus rechtsorganisatorischen Gründen ergeben. Dies ist z. B. der Fall, wenn bei einem nach der sog. KG-Lösung konstruierten geschlossenen Immobilienfonds (Nr. 1.1.2.8) die Zeichnungsanträge bei der KG eingehen und von ihr an die Treuhandbank, die zugleich Kommandistin der KG ist, weitergeleitet werden, die ihrerseits zur Begründung des Treuhandverhältnisses mit den Anlegern in Rechtsbeziehungen tritt.

Der **Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen** besteht darin, daß der Gewerbetreibende dem Auftraggeber einen bisher unbekannten Interessenten oder ein Objekt und den künftigen Vertragspartner benennt, so daß der Auftraggeber von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

Begrifflich liegt weder eine Vermittlung noch ein Nachweis vor, wenn Gewerbetreibende im eigenen Namen Verträge abschließen, weil es hier an einem Dritten fehlt, der einen entsprechenden Auftrag erteilt.

Das gleiche muß für den Fall gelten, daß der Vertreter eines Gewerbetreibenden lediglich in dessen Namen einen Vertrag abschließt, worin sich der Vertretene seinerseits zur Vermittlung von Verträgen i. S. des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder zum Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge verpflichtet. In solchen Fällen treffen die Verpflichtungen aus § 34 c und der MaBV nur den Vertretenen.

1.1.2.1 **Verträge über Grundstücke** sind Verträge über Verkauf, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Wohnungseigentum. Zu Verträgen dieser Art zählen auch die Verträge über die Vermittlung von Hypotheken und Grundschulden sowie über das sog. Immobilien-Leasing.

1.1.2.2 **Grundstücksgleiche Rechte** sind Rechte, die den Vorschriften über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht).

1.1.2.3 **Zu den Verträgen über gewerbliche Räume oder Wohnräume** gehören alle Arten von Raumüberlassungen einschließlich Pacht und Untermiete (Wohnungs- und Zimmervermittlung). Dies gilt nicht, soweit Unterkünfte im Sinne des § 38 Nr. 7 GewO (z. B. auch vorübergehend benutzte Ferienwohnungen) vermittelt oder nachgewiesen werden.

1.1.2.3.1 Bei selbständigen Hausverwaltern, die Verträge über die von ihnen verwalteten Wohnräume vermitteln, kann in der Tätigkeit als Vermittler ein so unbedeutender Annex der Tätigkeit als Hausverwalter liegen, daß die Anwendbarkeit des § 34 c ungerechtfertigt und unzumutbar wäre (wie beispielsweise dann, wenn von dem Hausverwalter jährlich insgesamt nur 2 bis 3 Wohnungen vermittelt werden). Ob dies der Fall ist, entscheidet sich stets nach den gesamten Umständen des Einzelfalles.

1.1.2.4 Der Begriff „Darlehen“ ist weiter als der in § 607 BGB verwendete Ausdruck. Darlehen im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a sind auch Bankeinlagen. Daher bedarf auch derjenige der Erlaubnis nach dieser Bestimmung, der z. B. sog. „Termingelder“ zur Einlage bei einem Kreditinstitut vermittelt. Kein Darlehen in diesem Sinne liegt jedoch vor, wenn die Vermögenswerte nur treuhänderisch verwaltet werden sollen, wie dies z. B. der Fall ist, wenn einem sog. Warenterminspezialisten die Verfügungsmacht über Vermögenswerte des Auftraggebers mit der Maßgabe eingeräumt wird, die Vermögenswerte von denen seiner sonstigen Gläubiger getrennt zu verwalten (zur Beurteilung sog. Sammelkonten vgl. Nr. 1.1.2.7).

1.1.2.4.1 Einer Erlaubnis bedürfen grundsätzlich (vgl. aber Nr. 1.1.2.4.5) auch selbständige **Versicherungsvertreter** (Versicherungsmakler), sofern sie (evtl. nebenberuflich) auch eine Tätigkeit i. S. des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ausüben. Wird diese Tätigkeit im Reisegewerbe ausgeübt, findet § 34 c keine Anwendung; es greifen jedoch die Verbote des § 56 Abs. 1 Nr. 1 h und Nr. 6 GewO ein.

1.1.2.4.2 § 34 c findet keine Anwendung auf die **Vermittler von Bausparverträgen** (Bausparkassenvertreter), da derartige Verträge nicht zu den Darlehensverträgen zählen. Soweit der Gewerbetreibende daneben aber auch Darlehen zur Zwischen- oder Endfinanzierung eines Bauvorhabens oder des Erwerbs eines Gebäudes vermittelt oder nachweist, greift insoweit die Erlaubnispflicht des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a ein (vgl. aber Nr. 1.1.2.4.5). Falls diese Darlehen durch eine Hypothek oder Grundschuld gesichert werden sollen, handelt es sich insoweit auch um Verträge über Grundstücke (vgl. jedoch Nr. 3.1.1).

1.1.2.4.3 Die für Kreditinstitute, die eine Erlaubnis nach § 32 KWG besitzen, und Bausparkassen im Sinne des § 1 BSpKG gemäß § 34 c Abs. 5 Nr. 3 und für Versicherungsunternehmen gemäß § 6 GewO geltende Befreiung von der Anwendbarkeit des § 34 c gilt nicht für Personen, die als selbständige Gewerbetreibende für die oben angeführten Unternehmen Verträge über die in § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 genannten Gegenstände vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen wollen.

1.1.2.4.4 **Warenverkäufer** (z. B. Kraftfahrzeug- oder Möbelhändler, die ihren Kunden zur Finanzierung der gekauften Gegenstände Verträge über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen und für diese Tätigkeit eine Provision verannehmen, unterliegen der Bestimmung des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a (vgl. aber Nr. 1.1.2.4.5).

Wird diese Tätigkeit zwar unentgeltlich aber in der Absicht ausgeübt, den Warenabsatz zu erhöhen, handelt der Gewerbetreibende ebenfalls in Gewinnerzielungsabsicht, denn einer Einzelleistung innerhalb eines Gewerbebetriebes kann die Eigenschaft einer gewerblichen Tätigkeit nicht

schon um dessentwillen abgesprochen werden, weil für sie eine Bezahlung nicht verlangt wird. Es genügt, wenn sie zur Förderung der Gewerbetätigkeit und damit zur gewerblichen Gewinnerzielung erfolgt. Dabei kommt es nicht darauf an, von wem die Initiative zum Tätigwerden ausgeht.

- 1.1.2.4.5 Üben die in den Nrn. 1.1.2.4.1, 1.1.2.4.2 und 1.1.2.4.4 erwähnten Gewerbetreibenden eine Tätigkeit aus, die an sich erlaubnispflichtig nach § 34 c Abs. 1 ist, so ist zunächst zu prüfen, ob darin ein so unbedeutender Annex zur übrigen Tätigkeit der Gewerbetreibenden liegt, daß die Anwendbarkeit des § 34 c ungerechtfertigt und unzweckmäßig wäre (wie beispielsweise dann, wenn jährlich nur 2—3 Darlehen von geringer Höhe vermittelt werden). Ob dies der Fall ist, entscheidet sich stets nach den gesamten Umständen des Einzelfalles. Ergibt die Prüfung, daß der Rahmen eines unbedeutenden Annexes verlassen ist, bedarf der Gewerbetreibende der Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1. Die MaBV findet auf diese Gewerbetreibenden jedoch keine Anwendung (vgl. Nr. 3.1.1).

- 1.1.2.5 **Anteilscheine einer Kapitalanlagegesellschaft** (inländische Investmentanteile) sind die von einer (inländischen) Kapitalanlagegesellschaft ausgestellten Urkunden, in denen die Ansprüche verbrieft werden, die den Anteilinhabern aus der Beteiligung an dem von der Kapitalanlagegesellschaft verwalteten Sondervermögen zustehen (§§ 1, 6 und 18 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 1970 — BGBl. I S. 127 —).

- 1.1.2.6 **Ausländische Investmentanteile** sind Anteile an einem ausländischen Recht unterstehenden Vermögen aus Wertpapieren oder Grundstücken, das nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt ist (§ 1 des Gesetzes über den Vertrieb ausländischer Investmentanteile und über die Besteuerung der Erträge aus ausländischen Investmentanteilen vom 28. Juli 1969 — BGBl. I S. 986 —).

- 1.1.2.7 **Sonstige öffentlich angebotene Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden**

Ein **öffentliches Angebot** liegt vor, wenn es sich an einen unbestimmten Personenkreis richtet, das ist insbesondere bei Angeboten der Fall, die über Presse, Rundfunk und Fernsehen verbreitet werden. Öffentlich heißt aber nicht, daß sich der Vorgang in der Öffentlichkeit abspielen muß. Der Begriff ist vielmehr als Abgrenzung zum privaten Bereich zu verstehen. Ein öffentliches Angebot ist daher auch anzunehmen, wenn der Anbieter den Kreis der Adressaten nicht übersieht bzw. die Adressaten im einzelnen nicht kennt; so z. B. bei Postwurfsendungen, gezieltem Ansprechen oder Anschreiben nach dem Telefon- oder Adressenbuch, Angebote an alle Mitglieder eines Vereins, Auslegen von Informationsmaterial an allgemein zugänglichen Orten.

Zu den **sonstigen Vermögensanlagen** gehören insbesondere geschlossene Immobilienfonds (geschlossener Kreis von Anlegern). Im Gegensatz zu den beiden zuvor genannten Anlagearten unterliegen sie keiner besonderen gesetzlichen Regelung. Es gibt daher auch keinen bestimmten allein zugelassenen Typ. In der Praxis haben sich aber vor allem zwei Grundformen herausgebildet:

die sog. **KG-Lösung** und

die sog. **Treuhandlösung**.

Die **Treuhandlösung** gehört zu den sonstigen Vermögensanlagen (wegen der KG-Lösung vgl. unten Nr. 1.1.2.8). Bei dieser Konstruktion wird eine Immobiliengesellschaft juristische Eigentümerin der Fondsgrundstücke. Sie übt ihre Eigentümerposition aber nur als Treuhänderin für die Gemeinschaft der Zertifikatsinhaber aus. Die Zertifikatsinhaber erwerben gegen die Treuhandgesellschaft Ansprüche, die wirtschaftlich gesehen eine eigentümerähnliche Stellung vermitteln. Diese Ansprüche werden in der Regel durch eine Auf-

lassungsvormerkung gesichert. In einer verhältnismäßig selten vorkommenden Variante dieser Konstruktionsform können die Zertifikatsinhaber untereinander auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.

Die Anlage ist bei den sonstigen Vermögensanlagen nicht auf bestimmte Gegenstände beschränkt; es kann sich somit auch um die Anlage in Waren (z. B. Whisky, Edelmetalle und Wertpapiere, die nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt sind) oder auch um Warentermin-Sammelkonten handeln.

Zu den sonstigen Vermögensanlagen gehören nicht die sog. fondsgebundenen Lebensversicherungen.

- 1.1.2.8 **Anteile an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft** sind vor allem in- und ausländische Aktien und Kuxe, GmbH- und KG-Anteile. Öffentlich angebotene GmbH-Anteile wird es in der Praxis wohl kaum geben. Bei KG-Anteilen sind die nach der sog. KG-Lösung konstruierten geschlossenen Immobilienfonds, die häufig auch als sog. Abschreibungsgesellschaften auftreten, zu nennen, bei denen den Anlegern über die rechtliche Stellung eines Kommanditisten aus Sonderabschreibungen (z. B. Berlin, Entwicklungshilfe, Zonenrandgebiet, Flugzeug- und Schiffbau) herrührende Verluste zugewiesen werden. Bei den geschlossenen Immobilienfonds der KG-Lösung kann dem Anleger entweder die rechtliche oder über einen Treuhand-Kommanditisten die wirtschaftliche Stellung eines Kommanditisten (so die Mehrzahl der Fälle in der Praxis) eingeräumt werden.

- 1.1.2.9 **Verbriefte Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft** sind die von in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften herausgegebenen Schuldverschreibungen. Unter einer verbrieften Forderung versteht man eine Urkunde mit Wertpapiercharakter, d. h., daß zur Ausübung des verbrieften Rechts der Besitz an der Urkunde erforderlich ist. So sind z. B. Versicherungsscheine keine verbrieften Forderungen in diesem Sinne. Vom Wortlaut dieser Bestimmung werden auch von Kommanditgesellschaften herausgegebene Schuldverschreibungen erfaßt.

- 1.1.3 **Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben** (§ 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)

Bauherren und Baubetreuer befassen sich in der Regel sowohl mit der Vorbereitung als auch mit der Durchführung von Bauvorhaben. Sie verlieren diese Eigenschaft nicht, wenn sie nur Abschnitte eines Bauvorhabens vorbereiten oder durchführen. Unter der Vorbereitung eines Bauvorhabens versteht man üblicherweise die Tätigkeit bis zum Baubeginn. Bauvorhaben können an sich alle Vorhaben des Hoch- und Tiefbaues, z. B. des öffentlichen Hochbaues, des gewerblichen und industriellen Hochbaues, des landwirtschaftlichen Hochbaues, des Wohnbaues oder des Straßenbaues sein. Praktische Bedeutung hat § 34 c allerdings nur beim Bau von Wohnräumen und gewerblichen Räumen.

- 1.1.3.1 **Bauherr** ist der Herr des gesamten Baugeschehens. Er wird bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens im Außenverhältnis zu Dritten im eigenen Namen tätig oder läßt Bevollmächtigte in seinem Namen tätig werden. Er übt einen bestimmenden Einfluß auf die Planung und den Ablauf des gesamten Bauvorhabens aus und ist der Verantwortliche für das gesamte Baugeschehen, insbesondere auch gegenüber den Bauaufsichtsbehörden. Alle den Bau betreffenden Verträge werden von ihm oder für ihn abgeschlossen. Die Rechte aus den Verträgen stehen ihm zu, die Pflichten aus den Verträgen hat er zu erfüllen. Er ist in der Regel auch der Eigentümer des Baugrundstücks oder zum Bau auf einem fremden Grundstück dinglich berechtigt (z. B. als Erbbauberechtigter).

Der im eigenen Namen im Außenverhältnis tätige Bauherr besorgt nicht immer seine eigenen Geschäfte. Die Geschäfte können auch auf Rechnung eines im Innenverhältnis Berechtigten und Verpflichteten gehen. Z. B. werden Mietwohnungen vom Bauherrn in eigenem Namen und auf eigene Rechnung errichtet, zur Veräußerung bestimmte Wohnungen hingegen nicht unbedingt. Ist der Bauherr vertraglich nur zur Veräußerung des fertigen Bauwerks an einen Besteller verpflichtet, wird er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Vorverträge dieses Inhaltes werden in der Wohnungswirtschaft als „Kaufanwärterverträge“ bezeichnet. Ist hingegen auch das ganze wirtschaftliche Risiko, insbesondere auch das Preisrisiko und das Risiko des zufälligen Unterganges auf den Besteller verlagert, wird der Bauherr auf fremde Rechnung tätig. Für Vorverträge dieser Art hat sich in der Wohnungswirtschaft der Begriff „Bewerberverträge“ eingebürgert. Der oft verwendete Begriff „Bauträger“ ist in dieser Hinsicht indifferent. Nur für den Kleinsiedlungsträger hat das Zweite Wohnungsbaugesetz in § 58 festgelegt, daß er öffentlich geförderte Kleinsiedlungen für Rechnung der Kleinsiedler errichten muß.

Bauherr ist auch ein **Generalbauunternehmer**, der in eigenem Namen auf fremdem Grundstück baut. Entscheidend ist, daß er Herr des gesamten Baugeschehens ist. Hingegen kommt es nicht darauf an, daß er auch Eigentümer des Grundstücks ist. Veräußert also z. B. ein Generalbauunternehmer ein (unbebautes) Grundstück an einen Erwerber und verpflichtet er sich in demselben oder in einem anderen Vertrag, auf diesem Grundstück ein Haus zu errichten, verliert er nicht dadurch die Bauherreneigenschaft, daß er das Grundstück zu einem fremden macht.

Der Erwerber verliert aber auch nicht die nach § 34 c vorausgesetzte Erwerbseigenschaft, weil ihm das Bauobjekt später nicht mehr rechtsgeschäftlich übertragen werden kann, sondern die zum Bau des Gebäudes eingefügten Teile kraft Gesetzes (§§ 94, 946 BGB) auf ihn als Grundstückseigentümer übergehen. „Erwerb“ bedeutet nicht nur Erwerb durch Rechtsgeschäft, sondern auch kraft Gesetzes oder durch Staatsakt.

Das ist in der Literatur unbestritten, ergibt sich aber auch aus dem Wortlaut der Gesetze, z. B. aus §§ 937 und 949 BGB und § 90 ZVG.

Keine Bauherren sind solche Generalbauunternehmer, die aufgrund eines Auftrages eines Bauherren, häufig unter Einschaltung von Subunternehmern, Bauleistungen erbringen. Hierunter fallen auch die Lieferanten von Fertighäusern.

Bauherren unterliegen nur dann dem § 34 c, wenn sie zur Vorbereitung oder Durchführung des Baues fremde Vermögenswerte verwenden. Der Begriff „verwenden“ ist dabei weit auszulegen (vgl. hierzu Nr. 3.2). Fremde Vermögenswerte werden allerdings dann nicht zur Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens verwandt, wenn der Gewerbetreibende sie erst nach Bezugsfähigkeit erhält, und zwar auch dann nicht, wenn der Auftraggeber den Kaufpreis schon während der Bauzeit z. B. bei einem Notar bis zu diesem Zeitpunkt hinterlegt hat. Ein Verwenden liegt allerdings vor, wenn das hinterlegte Geld baubabschnittsweise an den Gewerbetreibenden ausbezahlt wird.

Bauherren, die bei der Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben für einzelne Projekte auf die Verwendung fremder Vermögenswerte verzichten, daneben aber auch Projekte unter Inanspruchnahme solcher Fremdmittel durchführen, unterliegen dem § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a. Die Bestimmungen der MaBV finden dabei aber nur hinsichtlich solcher Bauvorhaben Anwendung, bei denen die Gewerbetreibenden fremde Vermögenswerte verwenden wollen.

1.1.3.2 Der **Baubetreuer** wird im Außenverhältnis zu Dritten nur im Namen des Bauherrn und im

Innenverhältnis auf Rechnung desjenigen tätig, dessen Geschäft das Bauvorhaben ist. Seine Tätigkeit unterliegt nur dann dem § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b, wenn und soweit sie in der **wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung** des Bauvorhabens besteht. Der ein Bauvorhaben wirtschaftlich Betreuende beschafft z. B. das Grundstück im Namen und für Rechnung des Betreuten, ferner die Baufinanzierungsmittel, ruft die Fremdmittel bei den Kreditgebern des Betreuten ab, disponiert über das Baukonto, legt über die Verwendung der Mittel dem Bauherrn Rechnung und kalkuliert gegebenenfalls die Miete oder den Verkaufspreis.

#### 1.1.3.3 Architekt

Es kommt vor, daß Architekten Aufgaben im Sinne von § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a oder Nr. 2 Buchstabe b ganz oder teilweise übernehmen.

Diese Tätigkeiten können im Einzelfall als unbedeutender Annex einer freiberuflichen Architektentätigkeit angesehen werden, wenn die Tätigkeiten im Rahmen eines Architektenvertrages ausgeübt werden und im Verhältnis zur Planung und Bauüberwachung eine nur untergeordnete Rolle spielen. Werden sie dagegen ausschließlich oder überwiegend — insbesondere nicht in Verbindung mit einer sonstigen Architektentätigkeit — ausgeübt, so sind sie als eine gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 34 c zu betrachten. Soweit eine Tätigkeit im Sinne von § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe a ausgeübt wird, kann diese Tätigkeit nicht dem Berufsbild des Architekten zugerechnet werden.

#### 1.2 Ausnahmen

1.2.1 Für die in § 34 c Abs. 5 genannten Unternehmen und Personen gilt § 34 c Abs. 1 bis 3 nicht, da sie aufgrund anderer Gesetze der Aufsicht unterliegen.

Keiner Erlaubnis nach § 34 c bedürfen demnach:

1.2.1.1 **Organe der staatlichen Wohnungspolitik und gemeinnützige Wohnungsunternehmen**, die nach den §§ 1, 16, 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes — WGG — in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437) anerkannt wurden, soweit sie nach diesen Vorschriften Geschäfte im Sinne des § 34 c Abs. 1 tätigen dürfen.

1.2.1.2 **Gemeinnützige ländliche Siedlungsunternehmen**, die nach § 1 Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) gegründet oder bezeichnet worden sind und **andere Unternehmen**, insbesondere **freie Wohnungsunternehmen**, die nach § 37 Abs. 2 Buchstabe b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes — II. WoBauG — in der Fassung vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1617) als Betreuungsunternehmen zugelassen sind oder gelten, soweit sie nach ihrer Satzung Geschäfte im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 tätigen dürfen.

1.2.1.3 **Kreditinstitute**, denen eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen — KWG — vom 10. Juli 1961 (BGBl. I S. 881) erteilt wurde. Da **Bausparkassen** (das sind Kreditinstitute im Sinne des § 1 des Gesetzes über Bausparkassen — BSpkG — vom 16. November 1972 — BGBl. I S. 2097 — ebenfalls einer Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG bedürfen, findet § 34 c auf sie keine Anwendung.

Soweit das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen gem. § 2 Abs. 4 KWG von einer Erlaubniserteilung abgesehen hat, findet § 34 c Anwendung.

**Nebenberufliche Zweigstellenleiter**, z. B. von Sparkassen, unterliegen in der Regel nicht der Erlaubnispflicht des § 34 c. Sie sind in der Regel so in die Organisation der Sparkasse eingegliedert, daß ihre Tätigkeit nicht als selbständige Gewerbetätigkeit angesehen werden kann.

1.2.1.4 Die Bestimmung des § 34 c findet jedoch Anwendung auf Unternehmen, an denen Unternehmen i. S. der Nrn. 1.2.1.1 bis 1.2.1.3 wirtschaftlich beteiligt sind (z. B. auf Tochtergesellschaften), soweit sie ihrerseits nicht von der Geltung des § 34 c befreit sind. Ist der Komplementär einer KG (z. B. bei einer GmbH & Co. KG) von der Anwendung des § 34 c Abs. 1 befreit, kommt eine Erlaubnis nur für diejenigen Mitgesellschafter in Betracht, die als Gewerbetreibende anzusehen sind (vgl. Nr. 2.1.1.2).

1.2.1.5 Kursmakler und freie Makler, die an einer deutschen Wertpapierbörse mit dem Recht zur Teilnahme am Handel zugelassen sind.

**Kursmakler** sind an den Börsen bestellte Personen, die an den Wertpapierbörsen, an denen eine Maklerkammer besteht, die Börsenpreise der Wertpapiere amtlich festzustellen haben.

Die **freien Makler** befinden sich neben den Kursmaklern an den Börsen. Sie sind nicht zur amtlichen Kursfeststellung befugt.

Bei Kursmaklern und freien Maklern handelt es sich um einen namentlich feststehenden Personenkreis, über den erforderlichenfalls die betreffende Börse Auskunft erteilen kann.

1.2.2 Keiner Erlaubnis nach § 34 c bedürfen ferner Rechtsanwälte, Notare, Rechtsbeistände, Wirtschaftsprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, vereidigte Buchprüfer, Buchprüfungsgesellschaften, Steuerberater, Steuerberatungsgesellschaften und Helfer in Steuersachen, soweit eine der in § 34 c Abs. 1 Satz 1 genannten Tätigkeiten noch ihrem Berufsbild zuzurechnen ist (§ 6 Abs. 1 Satz 1 GewO).

Versicherungsunternehmen sind von der Geltung des § 34 c gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GewO ausgenommen.

2 Erlaubnisverfahren, Erteilung, Versagung und Erlöschen der Erlaubnis

2.1 Erlaubnisverfahren

2.1.1 Erforderliche Unterlagen

2.1.1.1 Der **Antrag** auf Erteilung der Erlaubnis soll unter Verwendung eines nach dem abgedruckten Muster (Anlage 1) gestalteten Antragsformblattes bei der Erlaubnisbehörde eingereicht werden (vgl. Nr. 4). Dabei ist anzugeben, welche der in § 34 c Abs. 1 genannten Tätigkeiten ausgeübt werden sollen. Nicht entscheidend ist, welche Berufsbezeichnung der Antragsteller führt. Entscheidend ist vielmehr, ob und welche Merkmale des § 34 c Abs. 1 die Tätigkeit konkret erfüllt. So kann z. B. hinter der Bezeichnung „Immobilienkontor“ ein Immobilienvermittler, ein Bauträger oder ein Baubetreiber stehen, der nach den Umständen des Einzelfalles eine Erlaubnis für eine oder mehrere der in § 34 c Abs. 1 genannten Tätigkeiten benötigt (vgl. Nr. 2.3.1).

2.1.1.2 **Antragsberechtigt** und damit Adressaten der Erlaubnis sind natürliche und juristische Personen.

Üben mehrere Personen eine oder mehrere der in § 34 c Abs. 1 genannten Tätigkeiten aus, so benötigt jeder von ihnen eine entsprechende Erlaubnis.

Ist ein Gewerbetreibender eine juristische Person (z. B. GmbH, AG), so ist sie antragsberechtigt. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, OHG, KG einschl. GmbH & Co KG) ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter erforderlich; dies gilt auch hinsichtlich der Kommanditisten, sofern sie Geschäftsführungsbefugnis besitzen und damit als Gewerbetreibende anzusehen sind. Diese Gesellschaften als solche können im Gegensatz zur juristischen Person keine Erlaubnis erhalten.

2.1.1.3 Der Antragsteller hat beizubringen:

a) Ablichtung eines Auszuges aus dem Handelsregister oder Genossenschaftsregister, soweit

das Unternehmen im Register eingetragen ist. Handelt es sich um eine GmbH & Co KG, so ist eine entsprechende Ablichtung für die GmbH und die KG einzureichen.

b) Führungszeugnisse für Behörden gemäß § 28 Abs. 5 BZRG und Auskünfte aus dem Gewerbezentralregister für sich und seinen Ehegatten, falls dieser nicht getrennt von ihm lebt, sowie ggf. für die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen. Bei juristischen Personen sind diese Unterlagen für alle nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (z. B. Geschäftsführer, Vorstandsmitglieder) und ihre Ehegatten, falls diese nicht getrennt von ihnen leben, beizubringen.

c) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

2.1.2 Beteiligung anderer Stellen

Vor der Erteilung der Erlaubnis hat die Erlaubnisbehörde in der Regel folgende Stellen zu dem Antrag zu hören:

a) die Wohnsitzgemeinde. Wohnen der Antragsteller oder die mit der Leitung des Betriebes oder von Zweigniederlassungen beauftragten Personen nicht länger als drei Jahre in der Gemeinde, so sind auch die Gemeinden, in denen der Antragsteller oder die mit der Leitung des Betriebes oder von Zweigniederlassungen beauftragten Personen in den letzten drei Jahren gewohnt haben, zu hören,

b) die Industrie- und Handelskammer. Wird eine gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 34 c in Verbindung mit einem handwerklichen oder handwerksähnlichen Betrieb ausgeübt, ist außerdem die Handwerkskammer zu hören,

c) die Amtsgerichte, in deren Bezirk der Antragsteller in den letzten fünf Jahren vor der Antragstellung einen Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung gehabt hat, wegen der Fragen, ob

— über das Vermögen des Antragstellers ein Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder ein Eröffnungsantrag mangels Masse abgewiesen worden ist,

— der Antragsteller die in § 807 der Zivilprozeßordnung erwähnte eidesstattliche Versicherung abgegeben hat oder gegen ihn Haft zur Erzwingung der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung angeordnet worden ist.

2.2 Versagung der Erlaubnis

Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht ein Rechtsanspruch, wenn ein Versagungsgrund des § 34 c Abs. 2 nicht gegeben ist. Bei ausländischen Antragstellern sind die Ausländer-Gewerbe-Richtlinien zu beachten.

Im Rahmen des § 34 c Abs. 2 sind die Zuverlässigkeit des Antragstellers und der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Person sowie die Vermögensverhältnisse des Antragstellers zu überprüfen. Liegt ein Versagungsgrund vor, so darf die Erlaubnis nicht erteilt werden.

Ist der Tatbestand eines oder mehrerer der ausdrücklich genannten Regelbeispiele gegeben, so liegt in der Regel ein Versagungsgrund vor. Die Aufzählung der Beispiele ist nicht abschließend.

2.2.1 Unzuverlässigkeit

Die Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden und der mit der Leitung des Betriebes beauftragten Person ist nach allgemeinen gewerberechtlichen Grundsätzen zu beurteilen (vgl. Nr. 3 des RdErl. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr v. 27. 1. 1975 — SMBl. NW. 71011 —).

Beim Vorliegen der in § 34 c Abs. 2 Nr. 1 bezeichneten Verurteilung kann im Regelfall die Unzuverlässigkeit des Betroffenen angenommen wer-

den. Dieser Grundsatz gilt aber nicht ausnahmslos. Es kann Fälle geben, in denen z. B. trotz Vorliegens eines Regelbeispiels eine Unzuverlässigkeit des Antragstellers nicht angenommen werden kann, etwa weil die an sich einschlägige Verurteilung sehr geringfügig ist und/oder der Ablauf der Fünfjahresfrist unmittelbar bevorsteht. Die Aufzählung der Delikte ist nicht abschließend.

## 2.2.2 Ungeordnete Vermögensverhältnisse

Die ungeordneten Vermögensverhältnisse stellen nur beim Antragsteller selbst einen Versagungsgrund für die Erlaubnis dar.

Ein derartiger Versagungsgrund ist in der Regel anzunehmen, wenn einer der in § 34 c Abs. 2 Nr. 2 ausdrücklich genannten Beispielsfälle vorliegt.

Ist der Antragsteller eine juristische Person (Nr. 2.1.1.2), ist bei der Prüfung auf ihre Vermögensverhältnisse abzustellen.

## 2.3 Erteilung der Erlaubnis

### 2.3.1 Umfang der Erlaubnis

Die Erlaubnis ist nur für diejenigen Tätigkeiten zu erteilen, die der Antragsteller auszuüben beabsichtigt. Sie kann für einzelne oder alle in § 34 c Abs. 1 genannten Tätigkeiten erteilt werden (Nr. 2.1.1.1).

### 2.3.2 Auflagen

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Auftraggeber kann die Erlaubnis unter Auflagen erteilt werden (§ 34 c Abs. 1 S. 3). Die Ausübung des Gewerbes kann durch nachträgliche Beifügung, Änderung oder Ergänzung von Auflagen näher geregelt werden.

Auflagen kommen insbesondere zum Schutz vor Gefahren für die Allgemeinheit oder die Auftraggeber in Betracht, soweit den Gewerbetreibenden nicht bereits durch die Bestimmungen der MaBV entsprechende Verpflichtungen auferlegt wurden.

### 2.3.3 Bedingung, Befristung, Widerrufsvorbehalt

Auflösende Bedingungen und Widerrufsvorbehalte dürfen der Erlaubnis nicht beigelegt werden. Die Erlaubnis darf auch nicht auf Zeit erteilt werden (§ 53 Abs. 1 GewO).

### 2.3.4 Form der Erlaubnis

Der Erlaubnisbescheid muß inhaltlich dem nachstehend abgedruckten Muster (Anlage 2) entsprechen.

Anlage 2

### 2.3.5 Mitteilung

Die zuständige Industrie- und Handelskammer und die für den Sitz von Zweigniederlassungen für die Ausführung des § 34 c zuständigen Behörden sind von der Erlaubniserteilung zu unterrichten.

## 2.4 Erlöschen der Erlaubnis

### 2.4.1 Die Erlaubnis erlischt — unbeschadet des § 46 GewO — wegen ihres persönlichen Charakters mit dem Tode der natürlichen Person oder mit dem Wegfall der juristischen Person, der sie erteilt ist, oder durch Verzicht.

Der gegenüber der Erlaubnisbehörde ausdrücklich oder schlüssig erklärte Verzicht bringt die Erlaubnis zum Erlöschen. In der Anzeige der Aufgabe des Gewerbebetriebes nach § 14 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 GewO liegt nicht notwendigerweise ein Verzicht auf die Erlaubnis.

### 2.4.2 Die Erlaubnis erlischt ferner durch Rücknahme (§ 53 Abs. 2 GewO), bei Altunternehmen in Verbindung mit Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Gewerbeordnung vom 16. August 1972 (BGBl. I S. 1465).

#### 2.4.2.1 Rücknahmegründe

Die Rücknahme der Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 kann nur unter den Voraussetzungen des § 53 Abs. 2 GewO erfolgen.

#### 2.4.2.2 Rücknahmeverfahren

a) Vor der Rücknahme sollen die für den Sitz der Hauptniederlassung zuständige Industrie- und Handelskammer sowie die für den Sitz von Zweigniederlassungen für die Ausführung des § 34 c zuständigen Behörden gehört werden.

b) Diese Stellen sind von der Rücknahme zu unterrichten, ferner die für die Entgegennahme der Anzeigen nach § 14 GewO über die Aufgabe des Betriebes und der Zweigniederlassungen zuständigen Behörden. Falls die Rücknahmebehörde und die Erlaubnisbehörde nicht identisch sind, ist auch die Behörde, die die Erlaubnis erteilt hat, zu unterrichten.

c) Vollziehbare und unanfechtbare Entscheidungen, durch die eine Erlaubnis wegen Unzuverlässigkeit nach § 34 c Abs. 2 Nr. 1 versagt oder nach § 53 Abs. 2 GewO zurückgenommen worden ist, sind nach § 149 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a, § 151 Abs. 2 GewO ferner dem Gewerbezentralregister mitzuteilen. Richtet sich die Entscheidung gegen eine juristische Person, so ist eine Mitteilung für diese und für den Vertretungsberechtigten der juristischen Person zu fertigen (§ 151 Abs. 1 Nr. 1 GewO). Wurde die Entscheidung gegen einen Gewerbetreibenden wegen Unzuverlässigkeit eines mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragten Person getroffen (§ 34 c Abs. 2 Nr. 1 erster Halbsatz), so ist eine Mitteilung für den Gewerbetreibenden und für den unzuverlässigen Betriebs- oder Zweigstellenleiter vorzunehmen (§ 151 Abs. 1 Nr. 2 GewO).

## 3

## Makler- und Bauträgerverordnung

### 3.1 Anwendungsbereich (§ 1)

#### 3.1.1 Gewerbetreibender

Der Verordnung unterliegen Gewerbetreibende im Sinne des § 34 c Abs. 1 einschließlich derjenigen, denen die Erlaubnis nach Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Gewerbeordnung vom 16. August 1972 als erteilt gilt. Unter die Vorschriften der Verordnung fallen jedoch nicht die sog. kreditvermittelnden Warenverkäufer (§ 1 Satz 2 Nr. 1, vgl. auch oben Nr. 1.1.2.4.4). Von der Verordnung werden außerdem Versicherungs- und Bausparkassenvertreter ausgenommen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit für ein Versicherungsunternehmen oder eine Bausparkasse den Abschluß von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen (§ 1 Satz 2 Nr. 2, vgl. auch oben Nrn. 1.1.2.4.1 und 1.1.2.4.2). Die Vermittlung oder der Nachweis von Darlehen im Sinne des § 1 Satz 2 durch Versicherungs- und Bausparkassenvertreter umfaßt auch die durch Hypotheken oder Grundschulden gesicherten Kredite. Die Verordnung findet jedoch Anwendung auf Versicherungs- und Bausparkassenvertreter, die außerhalb des Vertragsverhältnisses mit dem Versicherungsunternehmen bzw. der Bausparkasse den Abschluß von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen.

#### 3.1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist der Geschäftspartner des Gewerbetreibenden, dem die in § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Buchstabe b erwähnten Leistungen erbracht werden oder der dem Bauherrn gemäß Nr. 2 Buchstabe a Vermögenswerte zur Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben zur Verfügung stellt. In den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 hat der Gewerbetreibende zwei Geschäftspartner. Von ihnen ist nach dem Schutzzweck des Gesetzes Auftraggeber nur derjenige, dem in diesem Verhältnis die Verbraucherfunktion zukommt, also der Erwerber von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rech-



ten, der Mieter, der Darlehensnehmer und der Erwerber der Wertpapiere.

### 3.2 Sicherheitsleistung, Versicherung (§ 2)

§ 2 soll die Handhabe bieten, Vermögenswerte des Auftraggebers vor vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlungen des Gewerbetreibenden oder seines Hilfspersonals zu schützen.

Diese Vorschrift gilt für alle Gewerbetreibenden im Sinne des § 34 c Abs. 1 mit Ausnahme der in Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a behandelten Bauträger, sofern sie dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellen oder übertragen sollen. Auf sie findet § 3 Anwendung. Nicht ausgenommen sind demnach solche Bauträger, die Vermögenswerte von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Nutzungsrechte (z. B. künftige Mieter) verwenden wollen.

### 3.2.1 Voraussetzungen der Absicherung (§ 2 Abs. 1 Satz 1)

§ 2 Abs. 1 Satz 1 erster Halbsatz bestimmt, daß der Gewerbetreibende, bevor er zur Ausführung des Auftrages Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird, dem Auftraggeber in Höhe dieser Vermögenswerte Sicherheit zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen hat. Im Fall einer solchen Ermächtigung muß die Bürgschaft oder Versicherung spätestens in dem Zeitpunkt bestehen, in dem die Ermächtigung wirksam wird. Deshalb ist es nicht ausgeschlossen, daß eine entsprechende Verwendungsermächtigung bereits Gegenstand des zeitlich vor diesem Termin liegenden Auftrages ist; sie muß jedoch aufschiebend bedingt sein oder erst zu einem bestimmten Termin wirksam werden.

Mit den Begriffen „erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird“ sollen sämtliche dem Gewerbetreibende zur Verfügung stehenden Möglichkeiten erfaßt werden, in Besitz von Vermögenswerten des Auftraggebers zu gelangen oder zumindest eine Verfügungsbefugnis hierüber zu erhalten. Die Begriffe sind deshalb weit auszulegen.

Der Gewerbetreibende hat auch die Gelder des Auftraggebers abzusichern, die aus Bauspardarlehen oder sonstigen Darlehen stammen, für die Grundpfandrechte bestellt werden; denn diese Grundpfandrechte gewähren dem Darlehensgeber, nicht jedoch dem Auftraggeber, Schutz vor unerlaubten Handlungen des Gewerbetreibenden oder seines Hilfspersonals.

Die Vermögenswerte müssen „zur Ausführung des Auftrages“ dienen. Dies ist z. B. nicht der Fall, wenn dem Gewerbetreibenden eine Provision gesondert zu den sonstigen Vermögenswerten des Auftraggebers gezahlt wird. Dagegen muß der Gewerbetreibende aber z. B. für Gewinnanteile, die er den ihm übertragenen Vermögenswerten entnehmen darf, Sicherheit leisten oder eine geeignete Versicherung abschließen.

#### 3.2.1.1 „Vermögenswerte erhält“

Der Gewerbetreibende „erhält“ Vermögenswerte des Auftraggebers, wenn er daran Eigentum oder Besitz erwirbt oder Inhaber einer Forderung dadurch wird, daß Gelder des Auftraggebers auf eines seiner Konten überwiesen werden. Die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Satz 1 sind auch dann gegeben, wenn der Auftraggeber dem Gewerbetreibenden — wie dies auf dem Bausektor üblich ist — den gegenüber einem Dritten bestehenden Anspruch auf Gewährung eines Darlehens abtritt. Ferner „erhält“ der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers, wenn dieser auf Veranlassung des Gewerbetreibenden dessen Schulden gegenüber Dritten, z. B. Bauhandwerkern, begleicht. Das gleiche gilt, wenn die Mittel bei einem Dritten (z. B. einem Notar) hinterlegt werden oder diesem ein Verfügungsrecht über

ein Konto des Auftraggebers eingeräumt wird und in diesen Fällen die Mittel vom Gewerbetreibenden nach Bedarf abgerufen werden.

Möglich ist auch, daß der Gewerbetreibende (z. B. ein Bauträger bei Begründung eines Nutzungsverhältnisses) seine gegenüber dem Auftraggeber bestehende Forderung an einen Dritten (z. B. ein Kreditinstitut) unter der Verpflichtung abtritt, für die Begleichung der Schuld durch den Auftraggeber zu garantieren. Auch in diesem Fall „erhält“ der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers, wenn dieser die Schuld an den Dritten begleicht, da sich hierdurch die Garantieverpflichtung des Gewerbetreibenden entsprechend verringert. Darüber hinaus „erhält“ der Gewerbetreibende aber auch in anderen Fällen der Abtretung, in denen er keine Garantie für die Begleichung der Schuld übernommen hat, „Vermögenswerte des Auftraggebers“, wenn dieser auf Grund der Forderung an den Dritten leistet. Denn das Ausbleiben der Zahlungen des Erwerbers würde zu Ansprüchen des Dritten gegen den Gewerbetreibenden auf Grund des Abtretung zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes führen, von denen dieser aber durch die Zahlungen des Auftraggebers „befreit“ wird.

§ 2 Abs. 1 Satz 1 findet (wie auch § 4 Abs. 1 Nr. 1) selbstverständlich nur dann Anwendung, wenn der Gewerbetreibende tatsächlich Vermögenswerte des Auftraggebers erhalten hat oder zu deren Verwendung ermächtigt worden ist. Wenn Gelder z. B. von dem Darlehensgeber an den Darlehensvermittler mit der Auflage übermittelt werden, sie an den Darlehensnehmer weiterzuleiten, erhält der Darlehensvermittler Vermögenswerte des Auftraggebers dann, wenn der Darlehensgeber an den Darlehensvermittler schuldbefreiend leistet und demgemäß dem Auftraggeber eine Forderung an den Darlehensvermittler auf Auszahlung des Betrages erwächst. Anders ist die Rechtslage, wenn die Gelder vom Darlehensgeber an den Darlehensvermittler auf Gefahr des ersteren geleistet werden und Ansprüche auf Rückzahlung gegen den Auftraggeber erst entstehen, wenn der Darlehensvermittler die Gelder ordnungsgemäß an ihn übereignet hat. Entsprechendes gilt im umgekehrten Fall, wenn die Vermögenswerte vom Auftraggeber, zum Beispiel bei der Tilgung des Darlehens, über den Darlehensvermittler an den Darlehensgeber geleistet werden. Sofern die Leistungen des Auftraggebers für diesen schuldbefreiend erfolgen, erhält der Darlehensvermittler nicht Vermögenswerte des Auftraggebers, sondern des Darlehensgebers.

#### 3.2.1.2 „zu deren Verwendung ermächtigt“

Der Gewerbetreibende wird „zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers ermächtigt“, wenn ihm eine Verfügungsbefugnis darüber eingeräumt wird, ohne daß er Eigentum oder Besitz an diesen Vermögenswerten erwirbt oder Gläubiger einer Forderung wird. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Gewerbetreibende über Gelder verfügen darf, die auf einem Konto des Auftraggebers oder für den Auftraggeber auf dem Konto eines Dritten eingelegt sind.

Eine Ermächtigung zur Verwendung von Vermögenswerten liegt aber auch vor, wenn der Auftraggeber den Gewerbetreibenden bevollmächtigt, in seinem Namen Verpflichtungen einzugehen. Dies gilt nicht für Baubetreuer, die im Rahmen ihres Auftrages oder ihrer Vertretungsmacht die Auftraggeber zu Leistungen verpflichten, die deren Grundstücken zugute kommen. In diesem Fall besteht demnach auch keine Sicherungspflicht für einen Baubetreuer, soweit der Auftraggeber aufgrund dieser Verpflichtung Zahlungen an Dritte (z. B. Bauhandwerker) unmittelbar selbst leistet und deren Leistungen dem Auftraggeber rechtlich und wirtschaftlich unmittelbar zufließen. Dies ist z. B. der Fall, wenn ein Bauhandwerker vertragsgemäß auf dem Grundstück des Auftraggebers Einbauten vornimmt.

Keine Ermächtigung zur Verwendung und damit keine Sicherungspflicht besteht ferner, wenn der Baubetreuer nur gemeinsam mit dem Auftraggeber über die bei einem Dritten (z. B. Kreditinstitut) hinterlegten Vermögenswerte verfügen und der Dritte nur auf gemeinsames Anfordern hin zahlen darf.

### 3.2.1.3 Abzusichernde Ansprüche (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 sind Schadensersatzansprüche des Auftraggebers wegen etwaiger von dem Gewerbetreibenden und den Personen, die er zur Verwendung der Vermögenswerte ermächtigt hat, vorsätzlich begangener unerlaubter Handlungen abzusichern, die sich gegen die in Satz 1 bezeichneten Vermögenswerte richten.

Abzusichern sind Ansprüche wegen der Verletzung von Schutzgesetzen im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB. In Betracht kommen vor allem Untreue, Betrug, Unterschlagung. Abzudecken sind auch Schäden, die durch eine vorsätzliche Verletzung der in den §§ 4 und 6 der Verordnung niedergelegten Verpflichtungen entstehen, da diese Vorschriften zur Sicherung der Vermögenswerte des Auftraggebers dienen und damit Schutzgesetze im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB sind.

### 3.2.2 Sicherheitsleistung (§ 2 Abs. 2)

Sicherheit kann nur durch die Stellung eines Bürgen geleistet werden (§ 2 Abs. 2 Satz 1). Die übrigen sonst in § 232 Abs. 1 BGB genannten Arten der Sicherheitsleistung scheiden aus. Der Kreis der zugelassenen Bürgen ist auf die in § 2 Abs. 2 Satz 2 erwähnten beschränkt. Die Bürgschaftserklärung muß den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten (§ 2 Abs. 2 Satz 3). Damit die Bürgschaft für die Gesamtdauer des Auftrages besteht, darf sie nicht vor dem Zeitpunkt ablaufen, der sich aus § 2 Abs. 5 ergibt (§ 2 Abs. 2 Satz 4).

Für den Hauptanwendungsfall der Bürgschaft, nämlich den für Leistungen durch Kreditinstitute, enthält die Anlage 3 einen Mustervertrag, der von den Spitzenverbänden der Kreditwirtschaft entwickelt worden ist.

### 3.2.3 Versicherung (§ 2 Abs. 3)

Als Versicherung kommt für die Sicherheitsleistung nur die sogenannte „Vertrauensschadenversicherung“ in Betracht, d. h. eine Versicherungsart, bei der der Auftraggeber einen direkten Anspruch gegen die Versicherungsgesellschaft bei Vermögensschäden durch vorsätzlich begangene unerlaubte Handlungen des Gewerbetreibenden oder seines Angestellten hat und die ihn insbesondere aus dem Versicherungsvertrag auch in den Fällen des Konkurs- und des Vergleichsverfahrens des Gewerbetreibenden unmittelbar berechtigt. Eine Berufshaftpflicht- oder Vermögensschadenversicherung der Makler ist damit nicht gleichzusetzen und reicht als Sicherheitsleistung im Sinne von § 2 Abs. 3 nicht aus. Da Sicherheit in Höhe des erhaltenen Vermögenswertes zu leisten ist, muß die Versicherung in voller Höhe dieses Vermögenswertes abgeschlossen werden. Um sicherzustellen, daß der direkte Anspruch des Auftraggebers gegenüber der Versicherungsgesellschaft gegeben ist, muß das Versicherungsverhältnis entsprechend ausgestaltet werden: Entweder durch Einzelversicherung in jedem Geschäftsfall oder durch Sammelpolice mit der Einzelmeldung jedes neuen Auftraggebers durch den Gewerbetreibenden.

Vom Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen genehmigte Allgemeine Bedingungen der Vertrauensschadenversicherung (Personen-Kautionsversicherung) für Gewerbetreibende — ABV (PKautV/Gew) — und Rahmenvertragsbedingungen, die den vorstehenden Anforderungen ent-

sprechen, sind nachstehend abgedruckt (Anlagen 4 und 5).

Anlagen  
4 und 5

### 3.2.4 Wahlrecht (§ 2 Abs. 4)

Sicherheit durch Bürgschaft oder Versicherung kann nebeneinander geleistet werden, d. h. bei einem Vermögenswert von DM 100 000,— können zum Beispiel DM 50 000,— durch Bankbürgschaft und DM 50 000,— durch Kautionsversicherung gesichert werden.

Die Regelung des Satzes 2 in § 2 Abs. 4 soll den Gewerbetreibenden unnötigen Arbeitsaufwand ersparen. Gewerbetreibenden, die laufend von ihren Auftraggebern Fremdgelder entgegennehmen, wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, eine Art Mantelvertrag mit einer bestimmten Versicherungssummenkapazität zu Gunsten sämtlicher Auftraggeber, die ihnen Fremdgelder überlassen, abzuschließen. Der Gewerbetreibende kann diesen Mantelvertrag dann von Fall zu Fall aufüllen.

### 3.2.5 Dauer der Absicherung (§ 2 Abs. 5)

In § 2 Abs. 5 ist der Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Sicherheit oder Versicherungen aufrechtzuhalten sind.

#### 3.2.5.1 In den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

Soweit es sich um Grundstücks- und Wohnungsvermittler, Darlehens- und Anlagenvermittler handelt, ist dieser Zeitpunkt durch die Übermittlung der Vermögenswerte an den im Auftrag bestimmten Empfänger gekennzeichnet. „Übermittelt“ ist der Vermögenswert, wenn der Empfänger oder ein von ihm Beauftragter über ihn verfügen kann. „Empfänger“ ist der Grundstücksverkäufer oder -vermieter, der Darlehensgeber und bei Anlagenvermittlern der Vertreter der in § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b erwähnten Papiere.

#### 3.2.5.2 In den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

Sofern ein Bauträger für den Auftraggeber ein Nutzungsverhältnis zu begründen hat, müssen die Sicherungen bis zur Einräumung des Besitzes und Begründung des Nutzungsverhältnisses andauern (§ 2 Abs. 5 Nr. 2). Bei Baubetreuern endet die Sicherungspflicht im Zeitpunkt der Rechnungslegung (§ 2 Abs. 5 Nr. 3); sofern sie gemäß § 8 Abs. 2 von der Rechnungslegung befreit sind, endet die Sicherungspflicht mit vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens (vgl. Nr. 3.3.2).

Im übrigen ergeben sich Beginn, Inhalt, Ende und sonstige wesentliche Bedingungen aus dem einzelnen Bürgschafts- oder Versicherungsvertrag. Dieser muß dem von der Kredit- und Versicherungswirtschaft ausgearbeiteten Mustervertrag und den Allgemeinen Versicherungsbedingungen (s. Anlagen 3 und 4) entsprechen.

### 3.3 Besondere Sicherungspflichten für Bauträger (§ 3)

#### 3.3.1 Voraussetzungen für Entgegennahme oder Verwendung fremder Vermögenswerte (§ 3 Abs. 1)

Sofern der Bauträger dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellen oder übertragen soll, darf er nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Vermögenswerte des Auftraggebers erst entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn der Vertrag rechtswirksam geworden ist (Nr. 1), eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder zumindest unwiderruflich bewilligt und vom Auftraggeber beantragt (Nr. 2), die Freistellung des Vertragsobjekts von Globalbelastungen gesichert (Nr. 3) und die Baugenehmigung erteilt worden ist (Nr. 4).

Anlage 3

### 3.3.1.1 Rechtswirksamer Vertrag (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)

Der Vertrag muß rechtswirksam sein. Das ist regelmäßig der Fall, wenn alle für die Wirksamkeit des Vertrages selbst und für den Vertragsvollzug (z. B. § 19 Bundesbaugesetz) erforderlichen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genehmigungen vorliegen. Das Vorliegen dieser Genehmigungen muß außerdem vom Notar schriftlich mitgeteilt worden sein.

Dem Gewerbetreibenden dürfen ferner keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt sein. Unberührt hiervon bleiben die Aufnahme gesetzlicher Rücktrittsrechte in den Vertrag und die Ausgestaltung der Rechtsfolgen.

### 3.3.1.2 Auflassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 muß ferner zur Sicherung des Anspruchs des Auftraggebers auf Eigentumsübertragung oder Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts an dem Vertragsobjekt eine Auflassungsvormerkung an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen oder die Eintragung unwiderruflich bewilligt und vom Auftraggeber beantragt worden sein. Im letzteren Fall dürfen dem Grundbuchamt keine unerledigten Eintragungsanträge vorliegen, die den Anspruch des Auftraggebers beeinträchtigen. Sofern die Beteiligten Gewißheit hierüber — z. B. durch eine Bestätigung des Notars — nicht erhalten können, muß auf die eingetragene Auflassungsvormerkung abgestellt werden.

### 3.3.1.3 Freistellung von Belastungen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 bis 5)

Der Gewerbetreibende darf Vermögenswerte des Auftraggebers ferner erst verwenden, wenn die Freistellung des Vertragsobjekts von Globalbelastungen, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist. Die Freistellung ist gesichert, wenn gewährleistet ist, daß die Globalgrundpfandrechte unverzüglich nach Zahlung der Vertragssumme durch den Auftraggeber im Grundbuch gelöscht werden. Welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um dieses Ziel sicherzustellen, wird vom beurkundenden Notar beurteilt und richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalles. Die Freistellung ist nur gesichert, wenn auch der Fall erfaßt ist, daß das Bauvorhaben „steckenbleibt“. In diesem Fall hat der Globalgläubiger die Wahl, anstelle der Freigabe die Anzahlungen des Auftraggebers an diesen zurückzahlen. Um eine gerechte Verteilung des Risikos zu erreichen, kann der Globalgläubiger bei der Freigabe bzw. Rückzahlung auf den tatsächlichen Wert des Vertragsobjekts abstellen, im ersten Fall also für den etwaigen Mehrwert des Bauvorhabens im Vergleich zu den geleisteten Zahlungen die Differenz verlangen und im zweiten Fall die Rückerstattung auf den anteiligen Wert des Vertragsobjekts begrenzen.

Der notarielle Kaufvertrag muß eine entsprechende Vereinbarung enthalten, die das Freigabeversprechen des Globalgläubigers berücksichtigt.

### 3.3.1.4 Erteilung der Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)

Der Gewerbetreibende darf Vermögenswerte des Auftraggebers schließlich erst dann verwenden, wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist. Der Auftraggeber soll davor geschützt werden, Vermögenswerte in Vorhaben zu investieren, die möglicherweise nicht verwirklicht werden können.

### 3.3.2 Zahlung nach Baufortschritt, Bezugsfertigkeit und Fertigstellung (§ 3 Abs. 2)

Mit der ersten Rate in Höhe von bis zu 30 % der Vertragssumme in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, bzw. von bis zu 20 % der Vertragssumme in den

Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, sollen die Grundstücks- und Erschließungskosten sowie etwaige einmalige öffentlich-rechtliche Folgekosten (Beiträge an Gemeinden zur Förderung von Infrastrukturmaßnahmen), die Gebühren für Architekten- und Ingenieurleistungen sowie die Kosten für die eigenen Verwaltungsleistungen des Gewerbetreibenden abgegolten werden. Diese erste Rate ist frühestens mit Beginn der Erdarbeiten fällig. Der restliche Teil der Vertragssumme darf nach den in § 3 Abs. 2 Nr. 2 festgelegten Baufortschrittsraten in Anspruch genommen werden.

Ein Gebäude oder eine Wohnung ist dann als bezugsfertig anzusehen, wenn der Bau soweit fortgeschritten ist, daß den zukünftigen Mietern oder sonstigen Bewohnern zugemutet werden kann, das Gebäude oder die Wohnung zu beziehen. Wann dieser Zeitpunkt gegeben ist, ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Die behördliche Genehmigung zum Beziehen des Gebäudes oder der Wohnung (Schlußabnahme durch die Baugenehmigungsbehörde) ist nicht entscheidend. Ebenso wenig genügt eine einseitig vom Verkäufer abgegebene Erklärung über die Bezugsfertigkeit, die mit der tatsächlichen Sachlage nicht in Einklang steht.

Sachmängel, die nicht so schwerwiegend sind, daß sie die Bezugsfertigkeit ausschließen, hindern den Gewerbetreibenden nicht, die zweitletzte Rate entgegenzunehmen oder von einer Ermächtigung zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers Gebrauch zu machen. Demgemäß ist auch der Auftraggeber nach den Vorschriften der Verordnung unter diesen Umständen nicht berechtigt, die Zahlung der zweitletzten Rate zu verweigern; unberührt hiervon bleiben jedoch die sich aus dem Bürgerlichen Recht im Einzelfall etwa ergebenden Rechte des Auftraggebers, wie z. B. die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des § 320 BGB.

Das Gebäude ist erst dann vollständig fertiggestellt, wenn alle vertragsmäßig vereinbarten Leistungen erbracht sind, also ggf. auch die Außenanlagen (z. B. Zugangswege, Anpflanzungen, Spielecken) und Garagen erstellt worden sind. Wenn bei einer etwaigen vom Gewerbetreibenden und Auftraggeber durchgeführten Schlußabnahme Restarbeiten festgelegt worden sind, ist die Fertigstellung erst nach deren Erledigung gegeben. Für Mängelrügen und sonstige sich aus dem Bürgerlichen Recht etwa ergebende Rechte gelten die Ausführungen im vorstehenden Absatz entsprechend.

### 3.3.3 Vermögenswerte Nutzungsberechtigter (§ 3 Abs. 3)

Für Bauträger, die zur Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens Vermögenswerte von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Nutzungsrechte entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, gilt § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 sowie Abs. 2 entsprechend.

Der Bauträger wird damit praktisch gezwungen, vor Baubeginn die Finanzierung sämtlicher Einheiten sicherzustellen; er darf demgemäß bei Baubeginn nicht den vollen Zuschuß einzelner Auftraggeber für das Bauvorhaben in der Hoffnung verwenden, spätere Abschnitte mit den Zuschüssen anderer Auftraggeber finanzieren zu können.

### 3.4 Objektbezogene Verwendung von Vermögenswerten (§ 4)

#### 3.4.1 Allgemeine Regelung (§ 4 Abs. 1)

§ 4 verpflichtet die der Verordnung unterliegenden Gewerbetreibenden, die von ihrem Auftraggeber erhaltenen Vermögenswerte nur zur Erfüllung des damit verbundenen Auftrages zu verwenden.

Ein Vermittlungsmakler, der z. B. den Kaufpreis für ein Grundstück, die Mietvorauszahlung oder das Mieterdarlehen für eine Wohnung (nicht bei Hausverwaltern ohne Vermietungsvermittlung) für den Verkäufer bzw. Vermieter erhält, darf diese Vermögenswerte nicht für andere Zwecke verwenden, um dann die Auszahlung an den Berechtigten oder die Verwendung im Sinne des erteilten Auftrages aus anderen Mitteln vorzunehmen.

In den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 dürfen die Vermögenswerte nur zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens verwendet werden, auf das sich der Auftrag bezieht. Hierdurch soll das sog. Schneeballsystem unterbunden werden, das in den letzten Jahren auf dem Bau-sektor stärker in Erscheinung trat und zu erheblichen Schädigungen Bauwilliger geführt hat. Die Vermögenswerte dürfen demnach zur Begleichung sämtlicher Kosten, die mit der Vorbereitung und der Durchführung des Bauvorhabens in Zusammenhang stehen, eingesetzt werden, d. h. unter anderem zur Begleichung des Grundstückspreises einschl. der Erschließungskosten und etwaiger Nachfolgelasten, der Gebühren für Architekten- und Ingenieurleistungen, sowie der Kosten für die Erstellung des Gebäudes, der dazugehörigen Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen.

Als Bauvorhaben gilt nach § 4 Abs. 1 Nr. 2, 2. Satzteil, das einzelne Gebäude, bei Einfamilien-reihenhäusern die einzelne Reihe. Zu den einzelnen Gebäuden gehören Ein- und Mehrfamilien-häuser sowie sonstige Bauten über sämtliche denkbaren Zwischenstufen hinweg bis zum Hochhaus mit Eigentumswohnungen, sofern die Woh-nungen bzw. vorgesehenen Räume in einem Ge-bäude untergebracht sind. Kein Bauvorhaben in diesem Sinne sind demnach mehrere freistehende Gebäude und Zwei- und Mehrfamilienreihenhäu-ser, wobei es nicht darauf ankommt, ob sie auf einem Grundstück oder benachbarten Grundstük-ken erstellt werden, ob für sie eine einheitliche Bauplanung, Finanzierung oder Baudurchführung vorgesehen ist oder nicht. Vermögenswerte der Auftraggeber dürfen daher nur dem Gebäude zugutekommen, das die für sie vorgesehene Woh-nung enthalten wird. Bei Zwei- und Mehrfamilien-reihenhäusern bedeutet dies also, daß die Ver-mögenswerte nur in das jeweilige Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus fließen dürfen und nicht etwa in die restlichen Häuser der Reihe.

#### 3.4.2 Sonderregelung für Baubetreuer (§ 4 Abs. 2)

Für Baubetreuer wird darüber hinaus eine Son-derregelung getroffen. Sofern sie das Bauvor-haben für mehrere Auftraggeber vorbereiten und durchführen, dürfen die Vermögenswerte der Auftraggeber nur im Verhältnis der Kosten der einzelnen Einheiten zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens verwendet werden. Hierdurch soll vermieden werden, daß z. B. der Bau eines Hoch-hauses mit Eigentumswohnungen begonnen wird und die Mittel der bislang gewonnenen Interes-senten voll in das Bauvorhaben fließen, ohne daß die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ge-sichert ist. Sofern ein derartiges Bauvorhaben z. B. in der 7. Etage „steckenbleibt“, wären ins-besondere die Vermögenswerte der Auftraggeber, deren Wohnungen noch nicht erstellt sind, weit-gehend verloren.

#### 3.5 Hilfspersonal (§ 5)

Um die Durchführung der §§ 3 und 4 sicherzustel-len, hat der Gewerbetreibende sein Hilfspersonal entsprechend einzuweisen und die Beachtung sei-ner Weisungen zu kontrollieren. Hierdurch soll vermieden werden, daß durch einen Verstoß ge-gen die Verpflichtungen des § 3 in bezug auf die Entgegennahme und Ermächtigung zur Verwen-dung der Vermögenswerte bzw. durch nicht objektbezogene Verwendung von Vermögens-

werten des Auftraggebers entgegen § 4 seitens des Hilfspersonals der Schutzgedanke dieser Be-stimmungen unterlaufen wird.

#### 3.6 Getrennte Vermögensverwaltung (§ 6)

§ 6 hat eine Hilfsfunktion gegenüber den §§ 2 und 4. Der Grundgedanke der Bestimmung ist in Absatz 1 Satz 1 niedergelegt: Danach hat der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftrags-gebers, die er zur Ausführung des Auftrags erhal-ten hat, von seinem Vermögen und dem seiner sonstigen Auftraggeber getrennt zu verwalten.

Dies hat nach § 6 Abs. 2 Satz 1 in der Weise zu geschehen, daß die Gelder auf einem Sonder-konto des Gewerbetreibenden für Rechnung des Auftraggebers bei einem inländischen Kreditinsti-tut eingezahlt werden.

Hiermit werden drei Zwecke verfolgt: Der Ge-werbetreibende wird durch die getrennte Vermö-gensverwaltung zur Beachtung der in § 4 ange-ordneten Verwendungsbeschränkungen angehal-ten. Der zuständigen Behörde wird bei einer Betriebsprüfung die Kontrolle über den Verbleib der Gelder ermöglicht. Zudem wird der Auftrag-geber vor Verlusten auf Grund einer Einzel-zwangsvollstreckung von Gläubigern des Ge-werbetreibenden, auf Grund Konkurses oder Ver-gleichs des Gewerbetreibenden geschützt.

Durch die Einzahlung der Gelder des Auftrags-gebers auf das Sonderkonto des Gewerbetreibenden wird dieser zwar rechtlicher Inhaber der Forderung gegen das Kreditinstitut. Wirtschaft-licher Inhaber bleibt jedoch der Auftraggeber, bis der Gewerbetreibende gemäß § 4 zur Verwendung der Gelder befugt ist. Ihm steht ein Aussonde-rungsrecht nach § 43 Konkursordnung zu. Ferner kann er Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO erheben, wenn Gläubiger des Gewerbetreibenden dessen Forderungen gegen das Kreditinstitut pfän-den sollten.

Die getrennte Vermögensverwaltung ist im ein-zelnen wie folgt vorzunehmen:

Damit der Auftraggeber Kenntnis von Zugriffen der Gläubiger des Gewerbetreibenden erhält und Gegenmaßnahmen einleiten kann, bestimmt § 6 Abs. 2 Satz 2, daß der Gewerbetreibende dem Kreditinstitut offenzulegen hat, daß die Gelder für fremde Rechnung eingelegt werden. Er hat hierbei den Namen, Vornamen und die Anschrift des Auftraggebers anzugeben. Nach Satz 3 hat er das Kreditinstitut ferner zu verpflichten, den Auftraggeber unverzüglich zu benachrichtigen, wenn die Einlage von dritter Seite gepfändet oder das Konkurs- oder Vergleichsverfahren zur Ab-wendung des Konkurses über das Vermögen des Gewerbetreibenden eröffnet wird. Um dem Auf-traggeber eine eigene Kontrolle über den Stand des Kontos zu ermöglichen, hat der Gewerbe-treibende das Kreditinstitut zu verpflichten, dem Auftraggeber jederzeit Auskunft hierüber zu er-teilen. Durch Satz 4 wird ein Aufrechnungsrecht des Kreditinstituts wegen Forderungen an den Gewerbetreibenden ausgeschlossen, ausgenom-men für solche Forderungen, die in Bezug auf das Konto selbst entstanden sind.

Wertpapiere des Auftraggebers hat der Gewerbe-treibende nach § 6 Abs. 3 in einem Sonderdepot bei einem inländischen Kreditinstitut aufzube-wahren. Im übrigen gilt § 6 Abs. 2 entsprechend. Für das Rechtsverhältnis zwischen dem Gewerbe-treibenden und dem Kreditinstitut liegt ein Musterformular der Kreditwirtschaft gemäß der Anlage 6 vor.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 sind Bauträger für ver-tragsgemäß im Rahmen des § 3 Abs. 2 oder 3 Satz 1 geleistete Zahlungen von der Verpflichtung zur getrennten Vermögensverwaltung befreit. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil diese Gewerbe-treibenden auf Grund dieser Bestimmungen zur Vorleistung verpflichtet sind. Vermögenswerte,

Anlage 6

die sie von ihren Auftraggebern erhalten, sind demgemäß zumeist „durchlaufende Posten“, die zur Begleichung der Forderungen von Handwerkern, Bauunternehmern usw. eingesetzt werden. Auch in dem Fall, in dem die geleisteten Baufortschrittsraten die Leistungen des Bauträgers wertmäßig übersteigen, braucht der Differenzbetrag nicht auf Sonderkonto eingelegt zu werden; allerdings muß er, sobald der entsprechende Bautenstand erreicht ist, für das Objekt eingesetzt werden (§ 4 Abs. 1 Nr. 2).

### 3.7 Ausnahmenvorschrift (§ 7)

Nach § 7 Abs. 1 sind die Gewerbetreibenden von den in dieser Bestimmung erwähnten Verpflichtungen freigestellt, sofern sie eine Bürgschaft dafür beibringen, daß der Auftraggeber bei teilweiser oder vollständiger Nichterfüllung der sich auf die Vermögenswerte beziehenden Verpflichtungen des Gewerbetreibenden seine Vermögenswerte zurückerhält.

Auf die Bürgschaft finden die einschlägigen Vorschriften des § 2 entsprechende Anwendung. Für Bauträger, die dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen haben, wird in Abs. 1 Satz 3 der Endtermin der Bürgschaft bestimmt. Der Mustervertrag ist als Anlage 7 abgedruckt.

Um die Belastungen der Gewerbetreibenden aus den §§ 2 bis 6 in solchen Fällen abzubauen, in denen sich der Auftraggeber auf Grund eigener Anschauung zutraut, das Risiko zu beurteilen, schafft § 7 Abs. 2 eine Erleichterung für Gewerbetreibende, deren Auftraggeber juristische Personen des öffentlichen Rechts, ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder in das Handels- oder Genossenschaftsregister eingetragene Kaufleute sind. Die Gewerbetreibenden werden von den Verpflichtungen der §§ 2 bis 6 freigestellt, wenn ihre Auftraggeber in gesonderter Urkunde auf die Anwendung dieser Bestimmungen verzichten.

### 3.7.1 Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind

- a) die Körperschaften des öffentlichen Rechts, z. B. Gebietskörperschaften, Industrie- und Handelskammern, Kirchen, öffentlich-rechtliche Genossenschaften;
- b) die rechtsfähigen Anstalten des öffentlichen Rechts, z. B. Bundesbank, Rundfunkanstalten, Sparkassen und sonstige öffentliche Kreditinstitute;
- c) die rechtsfähigen Stiftungen des öffentlichen Rechts, z. B. Hannoversche Klosterkammer, Wittelsbacher Ausgleichsfonds, Stiftung Preußischer Kulturbesitz.

### 3.7.2 Ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist z. B. die Deutsche Bundespost.

### 3.7.3 Im Hinblick auf Kaufleute ist die Befreiung nur gewährt, wenn sie die Kaufmannseigenschaft durch einen Registerauszug nachweisen. Kaufleute sind zum Beispiel Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften, offene Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften und, sofern es sich um natürliche Personen handelt, der Vollkaufmann.

### 3.8 Rechnungslegung (§ 8)

Da der Auftraggeber ein berechtigtes Interesse daran hat, zu erfahren, wofür seine Vermögenswerte verwendet worden sind, hat der Gewerbetreibende gemäß § 8 Abs. 1 nach Beendigung des Auftrages Rechnung zu legen. Der Umfang der Rechnungslegung wird durch die Verweisung auf § 259 BGB klargestellt.

Der in erster Linie in Betracht kommende Abs. 1 des § 259 BGB hat folgenden Wortlaut:

„Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.“

Nach § 8 Abs. 2 entfällt die Rechnungslegungspflicht, soweit der Auftraggeber nach Beendigung des Auftrages dem Gewerbetreibenden gegenüber schriftlich darauf verzichtet oder der Gewerbetreibende mit den Vermögenswerten des Auftraggebers eine Leistung zu einem Festpreis zu erbringen hat. Durch das Wort „soweit“ kommt zum Ausdruck, daß auch ein Teilverzicht möglich ist, zum Beispiel bei der Erstellung eines Gebäudes bezüglich der Rechnungslegung für bestimmte Bauabschnitte, Handwerkerleistungen und dergleichen.

Ein vor Beendigung des Auftrags erklärter Verzicht auf die Rechnungslegung befreit den Gewerbetreibenden nicht von dieser Verpflichtung.

### 3.9 Anzeigepflicht (§ 9)

Die Anzeigen auf Grund dieser Vorschrift sollen die zuständige Behörde in die Lage versetzen, die Zuverlässigkeit der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung betrauten Personen mit allen sich für den Fortbestand der Erlaubnis ergebenden Konsequenzen zu prüfen.

### 3.10 Buchführungspflicht (§ 10)

§ 10 verpflichtet die Gewerbetreibenden von der Annahme des Auftrages an zur Buchführung. Hiernach sind bestimmte Tatsachen festzuhalten, die einen Einblick in das Geschäftsgebahren des Gewerbetreibenden vermitteln und für die Überwachung von Bedeutung sind. Sie sollen der zuständigen Behörde ferner die Entscheidung ermöglichen, ob der Gewerbetreibende noch zuverlässig ist. Da ein Teil dieser Aufzeichnungen wesentliche Informationen über die Konditionen des Geschäftsgebahrens und die Geeignetheit des Vertragsobjektes enthält, sind sie dem Auftraggeber im Rahmen der Informationspflicht (§ 11) zugänglich zu machen.

Die aufzeichnungspflichtigen Tatbestände sind nach sachlichen Gesichtspunkten geordnet. Die Daten der Absätze 2 und 5 betreffen sämtliche Gewerbetreibenden, während die der Absätze 3 und 4 zusätzliche Regelungen für einzelne Gruppen von Gewerbetreibenden enthalten. Die Angaben des Absatzes 2 sind überwiegend betriebsbezogen, d. h., sie sollen eine Beurteilung des Geschäftsgebahrens des Gewerbetreibenden im allgemeinen ermöglichen. Anzugeben ist hiernach die Höhe der Maklerprovision bzw. des sonstigen Entgelts, ob der Gewerbetreibende zur Entgegennahme von Vermögenswerten des Auftraggebers ermächtigt ist und wie hoch diese gegebenenfalls sein werden, seine Verpflichtung zur objektbezogenen Verwendung der Vermögenswerte, die Art der Sicherung dieser Vermögenswerte und die Vertragsdauer.

Bei den Daten der Absätze 3 und 4 handelt es sich dagegen um objektbezogene Angaben. Die ersten drei Nummern des Absatzes 3 betreffen Grundstücks- und Wohnungsmakler, Nr. 4 Darlehensvermittler und die Nummern 5 bis 7 Anlagevermittler. Abs. 4 Nr. 1 und 2 regelt die Aufzeichnungspflicht der Bauträger, wobei zwischen Veräußerung (Nr. 1) und Einräumung eines Nutzungsrechts (Nr. 2) unterschieden wird. Die Nr. 3 betrifft die Baubetreuer.

Aus den Aufzeichnungen, Unterlagen und Belegen gemäß Abs. 5 soll endlich ersichtlich sein, ob die Gewerbetreibenden ihre Geschäfte ordnungsgemäß abgeschlossen haben.

### 3.11 Informationspflicht (§ 11)

Der Gewerbetreibende ist verpflichtet, seine Auftraggeber über einen Teil der buchführungspflichtigen Tatbestände zu informieren. Dem Auftraggeber werden hierdurch Informationen zugänglich gemacht, die für die Beurteilung der Tätigkeit des Gewerbetreibenden von Bedeutung sind und die dem Auftraggeber die Entscheidung ermöglichen, ob er mit dem Gewerbetreibenden Vertragsbeziehungen aufnehmen bzw. aufrechterhalten will.

Nach § 11 Satz 1 Nr. 1 haben Grundstücks- und Wohnungsmakler ihren Auftraggebern unmittelbar nach Annahme des Auftrages die in § 10 Abs. 2 Nr. 2 Buchstaben a und f erwähnten Angaben zu machen und spätestens bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen über das vermittelte oder nachgewiesene Objekt die in § 10 Abs. 2 Nr. 2 Buchstaben b bis e und Abs. 3 Nr. 1 bis 3 erwähnten Angaben.

§ 11 Satz 1 Nr. 2 betrifft Darlehens- und Anlagenvermittler. Sie haben sämtliche Angaben des § 10 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 bis 7 dem Auftraggeber vor der Annahme des Auftrages mitzuteilen. Die Informationen sollen dem Auftraggeber ein fundiertes Urteil darüber ermöglichen, ob er das vom Gewerbetreibenden angebotene Darlehen aufnehmen oder die angebotene Vermögensanlage erwerben will oder nicht. Nach dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift hat der Gewerbetreibende den Auftraggeber daher so rechtzeitig vor der Annahme des Auftrages in dem vorgesehenen Umfang zu informieren, daß der Auftraggeber die Informationen seiner Entscheidung über die Auftragserteilung auch noch zugrunde legen kann.

Nach § 11 Satz 1 Nr. 3 haben Bauträger und Baubetreuer spätestens bis zur Annahme des Auftrages die in § 10 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 erwähnten Angaben zu machen und den Auftraggeber vor diesem Zeitpunkt mit den Informationen zu versehen, die zur Beurteilung des Auftrages nach dem jeweiligen Verhandlungsstand erforderlich sind. Dies bedeutet, daß der Gewerbetreibende nur die Person, mit der er schließlich den Auftrag abschließt, umfassend zu informieren und sonstigen Personen, mit denen im Endergebnis kein Auftrag abgeschlossen wird, lediglich die zur Beurteilung des jeweiligen Verhandlungsstandes erforderlichen Informationen zu geben hat.

### 3.12 Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen (§ 12)

Nach § 12 dürfen die Verpflichtungen des Gewerbetreibenden, die sich aus den §§ 2 bis 8 ergeben, durch Vereinbarung nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden. Darüber hinaus stellt § 12 ausdrücklich klar, daß auch die nach § 2 Abs. 1 zu sichernden Schadensersatzansprüche des Auftraggebers nicht abbedungen werden dürfen; anderenfalls würde der Schutz des § 2 Abs. 1 durch eine zu Lasten des Auftraggebers gehende Vertragsgestaltung gemindert.

### 3.13 Inseratensammlung (§ 13)

§ 13 legt fest, daß der Gewerbetreibende sämtliche Veröffentlichungen und sonstiges Werbematerial zu verwahren hat. Dieses Material unterliegt der Prüfung durch die zuständige Stelle. Damit kann es zugleich für die Beurteilung der Zuverlässigkeit von Belang sein.

### 3.14 Aufbewahrung (§ 14)

§ 14 schreibt vor, wie lange und an welchem Ort der Gewerbetreibende die Geschäftsunterlagen aufzuheben und damit Überprüfungen zugänglich zu halten hat. Sind die Verhandlungen mit dem Auftraggeber zum Beispiel in einer Zweignieder-

lassung geführt worden, sind die Unterlagen dort aufzubewahren.

Es müssen jedoch nicht die Originalaufzeichnungen aufbewahrt werden, auch die Archivierung auf zum Beispiel Mikrofilm ist zulässig (§ 14 Abs. 2).

### 3.15 Auskunft und Nachschau (§ 15)

Durch die Auskunftspflicht des Gewerbetreibenden und die behördliche Nachschau wird der zuständigen Behörde ein Einblick in das Geschäftsgeschehen des Gewerbetreibenden und die Feststellung ermöglicht, ob er seinen Verpflichtungen nachgekommen, demgemäß noch zuverlässig ist und in geordneten Vermögensverhältnissen lebt.

Sofern dies nicht der Fall ist, wird die Behörde in die Lage versetzt, geeignete Maßnahmen und ggf. die Rücknahme der Erlaubnis einzuleiten.

Da sämtliche Gewerbetreibende im Sinne des § 34 c Abs. 1 der Pflichtprüfung nach § 16 unterliegen, beschränkt sich der Anwendungsbereich des § 15 im wesentlichen auf solche Fälle, in denen sich die Behörde zum Beispiel trotz vorliegenden Prüfungsberichts noch einen eigenen Eindruck von einem Gewerbebetrieb oder Kenntnis von Einzelheiten (z. B. bei konkreten Beschwerden über den Gewerbetreibenden) verschaffen will.

### 3.15.1 „Übliche Geschäftszeit“ (§ 15 Abs. 2 Satz 1)

Hierunter ist die ortsübliche und die besondere Geschäftszeit eines einzelnen Gewerbetreibenden zu verstehen.

### 3.15.2 „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2)

Die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist dringend gefährdet, wenn ohne das Einschreiten der Behörde mit hinreichender Wahrscheinlichkeit der baldige Eintritt eines Schadens an einem wichtigen Rechtsgut von bedeutendem Wert, zum Beispiel an einem Vermögenswert, zu befürchten ist.

### 3.15.3 Auskunftsverweigerungsrecht (§ 15 Abs. 3)

Durch die Verweisung auf § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZPO ist der Gewerbetreibende berechtigt, die Auskunft auf solche Fragen zu verweigern, deren Beantwortung ihm selbst oder einem seiner nachstehend bezeichneten Angehörigen die Gefahr zuziehen würde, wegen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit verfolgt zu werden.

Neben dem Gewerbetreibenden sind gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZPO folgende Personen zur Auskunftsverweigerung berechtigt:

- a) Der Verlobte des Gewerbetreibenden
- b) der Ehegatte des Gewerbetreibenden, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht,
- c) derjenige, der mit dem Gewerbetreibenden in gerader Linie verwandt, verschwägert oder durch Adoption verbunden oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist, auch wenn die Ehe, durch welche die Schwägerschaft begründet ist, nicht mehr besteht.

### 3.16 Prüfungen (§ 16)

#### 3.16.1 Pflichtprüfung (§ 16 Abs. 1)

Die Gewerbetreibenden im Sinne des § 34 c Abs. 1 sind gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 einer Pflichtprüfung unterworfen.

Der Gewerbetreibende hat sich bis zum angegebenen Termin durch einen geeigneten Prüfer seiner Wahl prüfen zu lassen, ob die Verpflichtungen der §§ 2 bis 14 eingehalten worden sind. Der Prüfer hat hierüber einen Prüfungsbericht zu erstellen, den der Gewerbetreibende der zu-



ständigen Behörde sodann unverzüglich zu übermitteln hat.

Die Intensität der Prüfung richtet sich nach den herkömmlichen Maßstäben und hat demgemäß den Anforderungen des einzelnen Falles Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sind Stichproben ausreichend. Sofern sich hierbei Anhaltspunkte dafür ergeben, daß der Gewerbetreibende die Verpflichtungen aus den §§ 2 bis 14 nicht eingehalten hat, ist eine eingehendere Prüfung vorzunehmen.

Die Verordnung setzt keinen Zeitpunkt fest, bis zu dem der Bericht zu erstellen ist. Sie geht jedoch davon aus, daß dies in einem angemessenen Zeitraum (etwa 2 bis 3 Monate) zu geschehen hat.

Der fristgerechte Eingang der Prüfungsberichte ist von der zuständigen Behörde zu überwachen.

Wird ein Prüfungsbericht nicht rechtzeitig vorgelegt, ist seine Vorlage unter Fristsetzung anzumahnen. Wird der Bericht nach Ablauf der Frist nicht vorgelegt, ist eine Geldbuße nach § 18 Nr. 12 in Betracht zu ziehen. Die Anwendung von Verwaltungszwang bleibt hiervon unberührt.

Werden in einem Prüfungsbericht Verstöße gegen die §§ 2 bis 14 festgestellt, ist der Gewerbetreibende anzuhalten, diese Verstöße künftig zu unterlassen. Bei schwerwiegenden Verstößen ist zu prüfen, ob eine Rücknahme der Erlaubnis nach § 53 GewO geboten ist.

### 3.16.2 Außerordentliche Prüfung (§ 16 Abs. 2)

Nach § 16 Abs. 2 ist die zuständige Behörde ermächtigt, eine außerordentliche Prüfung auf Kosten des Gewerbetreibenden durch einen von ihr zu bestimmenden Prüfer anzuordnen. Eine derartige Prüfung kann u. a. in Betracht kommen, wenn der Prüfungsbericht den Anforderungen der Verordnung (§ 16 Abs. 1) offensichtlich nicht genügt oder wenn sich seit dem Zeitpunkt der Übermittlung des Prüfungsberichts Anlaß zu der Annahme ergeben hat, daß der Gewerbetreibende nicht mehr zuverlässig ist oder wenn der Prüfer nicht die nach § 16 Abs. 3 erforderliche Eignung besitzt. Vor Anordnung einer außerordentlichen Prüfung, insbesondere aus Anlaß von Einzelbeschwerden, hat die Behörde zu erwägen, ob Maßnahmen nach § 15 ausreichen.

### 3.16.3 Geeignete Prüfer (§ 16 Abs. 3)

Geeignete Prüfer sind Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften sowie bestimmte Prüfungsverbände.

Mit der Prüfung von Gewerbetreibenden im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a können auch andere Personen betraut werden, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die auf Grund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen. Zu diesem Personenkreis zählen u. a. Angehörige der steuerberatenden Berufe, Rechtsanwälte, ferner Personen, die für das Gebiet, das Gegenstand der Prüfung ist, nach § 36 GewO bestellt und vereidigt worden sind.

Sofern ein Gewerbetreibender im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a auch nur einen einzelnen Auftrag im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b oder Nr. 2 durchführt, hat er sich insoweit durch einen Prüfer des § 16 Abs. 3 Satz 1 prüfen zu lassen.

Ungeeignet sind Prüfer, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht, d. h., wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Mißtrauen gegen die Unparteilichkeit des Prüfers zu rechtfertigen.

### 3.17 Rechte und Pflichten der an der Prüfung Beteiligten (§ 17)

Die Regelung des § 17 ist den §§ 165 ff. Aktiengesetz nachgebildet.

### 3.18 Ordnungswidrigkeiten (§ 18)

Zu widerhandlungen gegen die in § 18 aufgeführten Vorschriften können nach § 144 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 GewO mit Geldbußen bis zu DM 5000,— geahndet werden.

### 3.19 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

(§ 20 und Artikel 2 der Änderungsverordnung vom 13. Mai 1975, BGBl. I S. 1110)

### 3.19.1 Die Verordnung vom 20. Juni 1974 ist am 1. September 1974 und die Änderungsverordnung vom 13. Mai 1975 am 18. Mai 1975 in Kraft getreten. Ausgenommen hiervon sind lediglich § 11 und § 18 Nr. 8, die am 1. August 1975, sowie § 16 Abs. 1 und § 18 Nr. 12, die am 1. Januar 1976 in Kraft getreten sind. Die erste Pflichtprüfung ist deshalb bis zum 30. September 1977 für das Jahr 1976 durchzuführen.

Gewerbetreibende, die vor dem 1. September 1974 Vermögenswerte eines Auftraggebers zur Ausführung eines bestimmten Auftrages erhalten haben oder zu deren Verwendung vor diesem Zeitpunkt ermächtigt worden sind, brauchen gemäß § 20 diese Vermögenswerte auch dann nicht nach § 2 Abs. 1 Satz 1 abzusichern, wenn der Auftrag erst nach dem 1. September 1974 zur Ausführung kommt. Insoweit sind auch die restlichen Bestimmungen des § 2 unbeachtlich. Alle anderen Vorschriften der Verordnung, nämlich die Verpflichtung zur auftragsgemäßen Verwendung und getrennten Aufbewahrung der Vermögenswerte, zur Rechnungslegung, Aufzeichnung, Inseratensammlung usw. finden jedoch seit diesem Zeitpunkt, soweit sie einschlägig sind, Anwendung.

### 3.19.2 Artikel 2 der Änderungsverordnung stellt es den Bauträgern frei, Verträge, die vor dem 1. Januar 1976 abgeschlossen worden sind, unter Beachtung der alten (§§ 2 und 3) oder neuen Vorschriften (§§ 3 bis 5) durchzuführen. Sofern sie sich für das neue Recht entscheiden, darf die nach dem bislang geltenden Recht erforderliche Sicherheit oder Versicherung allerdings von Bauträgern, die Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen haben, erst aufgegeben und von den übrigen Bauträgern erst angepaßt werden, wenn die Voraussetzungen des neuen § 3 hinsichtlich der Entgegennahme oder der Ermächtigung zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers für alle von diesem erbrachten Leistungen erfüllt sind. Dies bedeutet für Bauträger der erstgenannten Art insbesondere, daß für den Auftraggeber eine Vormerkung zumindest beantragt und die Freistellungserklärung abgegeben worden ist. Für beide Arten von Bauträgern gemeinsam gilt, daß die Sicherheit oder Versicherung erst aufgegeben oder angepaßt werden darf, wenn die Vermögenswerte des Auftraggebers dem in § 3 Abs. 2 und 3 vorgeschriebenen Bautenstand entsprechen. Soweit sich die Bauträger für die neue Regelung entscheiden, bleibt es ihnen selbstverständlich unbenommen, die Verpflichtungen nach den §§ 2 bis 6 durch eine Bürgschaft nach § 7 Abs. 1 zu ersetzen.

### 4 Zuständigkeiten

Zuständig für die Ausführung des § 34 c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung sind die Kreisordnungsbehörden (§ 1 i. V. mit Nr. 1.12 und 2.4 der Anlage der Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Gewerbeüberwachung vom 10. Dezember 1974 (GV. NW. S. 1558), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. November 1975 (GV. NW. S. 663), — SGV. NW. 7101 —).

Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 2 der v.g. Verordnung.

Antragsteller

Postleitzahl, Ort und Datum

Telefon

**Antrag  
auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c  
der Gewerbeordnung**

**1. Personallen des Antragstellers bzw. des Vertreters der juristischen Person**

(Sind mehrere Personen zur Vertretung berufen oder sind Personen mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragt, ist Seite 1 dieses Antrages für jede Person auszufüllen)

Name und Vorname(n):  
(bei Frauen auch Geburtsname)

Familienstand:

ledig/verh./verw./gesch. \*)

Geburtsort:

Geburtsdatum:

Staatsangehörigkeit:

Wohnort und Wohnung:  
(bei Ausländern auch Heimatanschrift)

Straße, Hausnummer, Ort

Aufenthalt in den letzten fünf Jahren

von ..... bis .....

Aufenthaltort

Firma:

eingetragen im Handels-/Genossenschafts-Register  
des Amtsgerichts in

am/unter Nummer (Auszug aus dem Register  
beifügen)

Antrag auf Erteilung einer Auskunft aus dem Gewerbe-  
bezentralregister ist gestellt

ja/nein \*)

Antrag auf Erteilung eines Führungszeugnisses zur  
Vorlage bei einer Behörde ist gestellt:

ja/nein \*)

Anhängige Strafverfahren:

Anhängige Bußgeldverfahren wegen Verstößen bei  
einer gewerblichen Tätigkeit

Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung bzw.  
Haft zur Erzwingung der eidesstattlichen  
Versicherung innerhalb der letzten fünf Jahre

Eröffnung eines Konkurs- oder Vergleichsverfahrens  
bzw. Abweisung des Eröffnungsantrages mangels  
Masse innerhalb der letzten fünf Jahre

Anhängiges Gewerbeuntersagungsverfahren nach  
§ 35 der GewO:

\*) Nichtzutreffendes streichen



**2. Angaben zum Betrieb**

Betriebsstätte:

.....  
Straße, Hausnummer, Ort, Telefon

Mit der Leitung des Betriebs wird beauftragt:

.....  
Name und Vorname (weitere Angaben auf beiliegender zusätzlicher Seite 1 des Antrages)

Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in:

.....  
Personalien für jeden Leiter einer Zweigniederlassung auf zusätzlicher Seite 1 des Antrages**3. Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt wird\*)**3.1. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen über  
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume\*)3.2. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen über  
Darlehen3.3. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen über den Erwerb  
von

Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, ausländischen Investmentanteilen,

sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden,

öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft\*)

3.4. Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte\*)

3.5. Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung\*)

Ich versichere/wir versichern\*) die Richtigkeit der vorstehenden Angaben.

.....  
Unterschrift

\*) Nichtzutreffendes streichen

## E R L A U B N I S

Herrn/Frau Vor- und Zuname, bei Frauen auch Geburtsname, Geburtsdatum — Bezeichnung der juristischen Person — Anschrift

wird gemäß § 34 c der Gewerbeordnung die Erlaubnis zur Ausübung des folgenden Gewerbes erteilt:

1. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen über  
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte,  
Wohnräume, gewerbliche Räume \*)
2. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen über  
Darlehen \*)
3. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Verträgen über den Erwerb von  
Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft,  
ausländischen Investmentanteilen,  
sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden,  
öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft \*)
4. Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte \*)
5. Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung \*)

Auflagen:

Gebühren — Kosten:

Rechtsbehelfsbelehrung:

Ort — Datum:

Behörde — Unterschrift:

\*) Nichtzutreffendes streichen

## Anlage 3

**Bürgschaft**

**gemäß § 2 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und  
Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer  
(Makler- und Bauträgerverordnung — MaBV)**

(Name des Gewerbetreibenden)

— nachstehend: Gewerbetreibender —

wird/werden von (Name des Auftraggebers)

— nachstehend: Auftraggeber —

zur Ausführung des Auftrages vom ..... Vermögenswerte in Höhe von  
DM ..... erhalten oder zu deren Verwendung ermächtigt werden.

Zur Sicherung von Schadenersatzansprüchen des Auftraggebers wegen etwaiger von dem Gewerbetreibenden und/oder den Personen, die er zur Verwendung der Vermögenswerte ermächtigt hat, vorsätzlich begangener unerlaubter Handlungen, die sich gegen die vorgenannten Vermögenswerte richten, übernehmen wir hiermit die selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage bis zum Höchstbetrage von

DM .....

in Worten: Deutsche Mark

einschließlich Zinsen und Kosten mit der Maßgabe, daß wir aus dieser Bürgschaft nur auf Zahlung von Geld und nur bis zu dem Betrag in Anspruch genommen werden können, der auf dem bei uns geführten Konto Nr. .... zur Verfügung gestellt worden ist.

Soweit § 2 Absatz 5 Nr. 1 MaBV nicht entgegensteht, vermindert sich der verbürgte Höchstbetrag in den Fällen des § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Gewerbeordnung jeweils um den Betrag, der von dem vorerwähnten Konto ordnungsgemäß abverfügt und verwendet worden ist.

Wir sind auf einseitiges Anfordern des Auftraggebers zur Zahlung berechtigt.

Unsere Verpflichtungen aus dieser Bürgschaft erlöschen spätestens mit Rückgabe dieser Bürgschaftserklärung.

Wir sind berechtigt, uns jederzeit durch Hinterlegung zum Zwecke der Sicherheitsleistung von den Verpflichtungen aus dieser Bürgschaft zu befreien.

Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen in ihrer jeweiligen Fassung.

Ort/Datum

Unterschrift des Kreditinstituts

#### Erläuterungen:

##### I. Gemäß § 2 MaBV haben Sicherheit (Bürgschaft) zu leisten:

- Personen, die gewerbsmäßig den Abschluß von Verträgen über
  - a) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen,
  - b) den Erwerb von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft
 vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen wollen (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO);
- Bauherren (Bauträger), die Bauvorhaben in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen, soweit diese dazu Vermögenswerte von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Nutzungsrechte verwenden (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) GewO); nicht jedoch Bauherren (Bauträger) gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) GewO, soweit diese Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellen oder übertragen sollen;
- Personen, die als Baubetreuer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b) GewO).

##### II. Die unter I. genannten Gewerbetreibenden brauchen keine Sicherheit zu leisten, wenn es sich bei dem Auftraggeber um

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder

**2. einen in das Handelsregister oder das Genossenschaftsregister eingetragenen Kaufmann**

handelt und der Auftraggeber in gesonderter Urkunde auf die Anwendung der in § 7 Abs. 1 Satz 1 MaBV erwähnten Verpflichtungen, zu denen auch die Verpflichtungen des § 2 MaBV gehören, verzichtet. Im Falle der Nr. 2 hat sich der Gewerbetreibende vom Auftraggeber dessen Eigenschaft als Kaufmann durch einen Auszug aus dem Handelsregister oder dem Genossenschaftsregister nachweisen zu lassen.

- III. Die Bürgschaftsverpflichtung erstreckt sich auf die Absicherung vorsätzlich begangener unerlaubter Handlungen nach § 2 MaBV. Nicht erfaßt sind die sonstigen, aus der Auftragserteilung erwachsenden Risiken, insbesondere auch nicht die Absicherung von Schäden, die aus einem eventuellen Konkurs- oder Vergleichsverfahren sowie aus einer verzögerten oder gar nicht erfolgenden Fertigstellung des Objekts resultieren. Die Bürgschaft sichert dementsprechend auch nicht die Eigentumsverschaffung an dem Vertragsobjekt oder Schadenersatzansprüche wegen Sachmängel.

**Hinweis für den Auftraggeber:**

Der Auftraggeber hat im eigenen Interesse dafür Sorge zu tragen, daß die zu sichernden Vermögenswerte dem im Bürgschaftstext näher bezeichneten Konto des Gewerbetreibenden gutgebracht werden, da nur insoweit Verpflichtungen des Kreditinstituts aus der Bürgschaft entstehen können.

**Anlage 4**

**Allgemeine Bedingungen der  
Vertrauensschadenversicherung  
(Personenkautionsversicherung) für Gewerbetreibende  
— ABV (PKautV/Gew) —**

Für die Sicherheitsleistung gemäß § 34 c der Gewerbeordnung in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Pflichten der Makler-, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung) gelten die nachstehenden Allgemeinen Bedingungen:

**§ 1**

**Gegenstand der Versicherung**

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf die im Versicherungsschein bezeichneten Vermögenswerte des Begünstigten (Versicherten), die der Versicherungsnehmer zur Ausführung eines Auftrages erhält oder zu deren Verwendung er ermächtigt wird.

Der Versicherer ersetzt dem Versicherten unter den in § 4 genannten Voraussetzungen in dem in § 5 bezeichneten Umfang ihm selbst und unmittelbar zugefügte Schäden an diesen Vermögenswerten, die von Vertrauenspersonen (§ 2) während der Dauer des Versicherungsvertrages durch Versicherungsfälle (§ 3) verursacht werden.

Die Entschädigungsleistung des Versicherers befreit weder den Versicherungsnehmer noch die weiteren Vertrauenspersonen von ihrer Schadenersatzpflicht (vgl. § 9 Ziff. 2).

**§ 2**

**Vertrauenspersonen**

Vertrauenspersonen sind der Versicherungsnehmer — bzw. dessen Organe, wenn der Versicherungsnehmer eine juristische Person ist — und die Personen, die er zur Verwendung der Vermögenswerte des Versicherten ermächtigt hat.

**§ 3**

**Versicherungsfall**

Ein Versicherungsfall liegt vor, wenn eine Vertrauensperson durch eine vorsätzliche gegen die im Versicherungsschein bezeichneten Vermögenswerte gerichtete Handlung dem Versicherten einen Vermögensschaden zugefügt, zu dessen Ersatz sie dem Versicherten nach den gesetzlichen Bestimmungen über unerlaubte Handlungen verpflichtet ist.

**§ 4**

**Voraussetzung der Entschädigungsleistung**

Die Entschädigungsleistung setzt voraus,

1. daß der Versicherungsnehmer für den entstandenen Schaden haftet,
2. daß die Vertrauensperson(en) wegen ihres Handelns verurteilt worden ist/sind. Das Urteil muß hinsichtlich des Tatbestandes rechtskräftig sein.

Diese Voraussetzung entfällt,

- a) wenn innerhalb eines Jahres nach Abschluß der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen keine Anklage erhoben werden oder keine Verurteilung erfolgen kann, weil die Vertrauensperson(en) sich der Verfolgung entzogen hat/haben,
- b) wenn das Ermittlungs- oder Strafverfahren wegen Geringfügigkeit eingestellt worden ist,
- c) wenn die Vertrauensperson(en) verstorben ist/sind; jedoch muß sich aus den Ermittlungs- bzw. Verfahrensakten oder aus sonstigen Unterlagen ergeben, daß der Schaden durch einen Versicherungsfall gemäß § 3 verursacht wurde,
- d) wenn auf Grund der Ermittlungsakten auch für den Versicherer feststeht, daß der Schaden unzweifelhaft durch einen Versicherungsfall gemäß § 3 verursacht wurde,
- e) wenn dem Versicherer ein gegen die Vertrauensperson(en) gerichtetes rechtskräftiges Zivilurteil vorgelegt wird, in welchem deren Schadenersatzpflicht auf Grund eines Versicherungsfalles gemäß § 3 festgestellt worden ist,

3. daß der Versicherungsnehmer zahlungsunfähig ist. Zahlungsunfähigkeit liegt vor, wenn

- a) das Konkursverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung vom Gericht mangels Masse abgelehnt worden ist oder
- b) das gerichtliche Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses eröffnet worden ist oder
- c) eine Zwangsvollstreckung nicht zur vollen Befriedigung geführt hat oder
- d) wegen nachgewiesener ungünstiger Umstände eine selbst teilweise Befriedigung aussichtslos erscheint.

**§ 5**

**Umfang der Entschädigungsleistung**

Im Rahmen der Versicherungssumme wird nur der im Versicherungsschein bezeichnete Vermögenswert ersetzt.

**§ 6**

**Ausschlüsse**

Nicht ersetzt werden Schäden,

1. die von Vertrauenspersonen verursacht werden, von denen der Versicherte im Zeitpunkt der Hingabe der Vermögenswerte an den Versicherungsnehmer bzw. im Zeitpunkt der Ermächtigung des Versicherungsnehmers zur Verwendung der Vermögenswerte wußte, daß sie bereits ein Vermögens- oder Eigentumsdelikt begangen hatten,
2. die der Versicherte nicht innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Versicherung (siehe § 8 Ziff. 2) dem Versicherer schriftlich anzeigt,
3. die durch Krieg, kriegerische Ereignisse, innere Unruhen, Aufruhr, Verfügung von hoher Hand, höhere Gewalt oder durch Kernenergie mitverursacht werden; ist nicht festzustellen, ob eine dieser Ursachen vorliegt, so entscheidet die überwiegende Wahrscheinlichkeit.

**§ 7**

**Obliegenheiten des Versicherten**

1. Der Versicherte ist verpflichtet,
  - a) die Bedingungen des dem Versicherungsnehmer erteilten Auftrages nicht ohne Einwilligung des Versicherers zu ändern,
  - b) dem Versicherer unverzüglich nach Erhaltener Kenntnis schriftlich anzuzeigen
    - aa) jeden Wechsel von Inhabern, Gesellschaftern oder — bei juristischen Personen — Organen des Versicherungsnehmers,
    - bb) eine Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Versicherungsnehmers,
    - cc) jedes von einer Vertrauensperson begangene Vermögens- oder Eigentumsdelikt,
    - dd) jedes Vorkommnis, das sich nach Klärung des Tatbestandes als Versicherungsfall erweisen könnte,
    - ee) jeden Versicherungsfall, und zwar auch dann, wenn er Entschädigungsansprüche noch nicht geltend machen kann oder will,
  - c) nach Eintritt des Versicherungsfalles
    - aa) unverzüglich nach Erhaltener Kenntnis im Benehmen mit dem Versicherer Strafanzeige zu erstatten,
    - bb) nach Möglichkeit für die Anwendung und Minderung des Schadens zu sorgen und dabei die Weisungen des Versicherers zu befolgen; er hat, wenn die Umstände es gestatten, solche Weisungen einzuholen.
2. Bei Verletzung einer gesetzlichen oder vertraglichen Obliegenheit des Versicherten ist der Versicherer nach Maßgabe des § 6 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag (siehe Anhang) von der Verpflichtung zur Leistung frei, ohne daß es einer Kündigung des Versicherungsvertrages bedarf.

## § 8

## Dauer des Versicherungsschutzes

1. Der Versicherungsschutz beginnt mit dem im Versicherungsschein festgesetzten Zeitpunkt.
2. Der Versicherungsschutz erlischt mit Beendigung des im Versicherungsschein bezeichneten Auftrages. Der Auftrag gilt als beendet, wenn nach § 2 Absatz 5 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung) (siehe Anhang) die Versicherung nicht mehr aufrecht zu erhalten ist (siehe aber auch § 12 Ziff. 3).

## § 9

## Abtretung, Rechtsübergang

1. Die Abtretung von Ansprüchen aus dem Versicherungsvertrag ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Versicherers zulässig.
2. Mit der Leistung der Entschädigung gehen die aus dem Auftrag, auf den sich die Versicherung bezieht, herrührenden Schadenersatzansprüche des Versicherten gegen den Versicherungsnehmer, die Vertrauensperson(en) und etwaige Dritte auf den Versicherer insoweit über, wie er dem Versicherten den Schaden ersetzt. Der Versicherte ist verpflichtet, auf Verlangen des Versicherers die zum Übergang der Rechte erforderlichen Handlungen vorzunehmen. Der Übergang kann nicht zum Nachteil des Versicherten geltend gemacht werden.

## § 10

## Versicherung für fremde Rechnung

Die Versicherung ist eine Versicherung für fremde Rechnung. Entschädigungsansprüche aus dem Versicherungsvertrag stehen nur dem Versicherten zu, auch wenn er nicht im Besitz des Versicherungsscheins ist. Der Versicherer ist verpflichtet, den Versicherten — bei mehreren Versicherten den zuerst genannten — von allen in bezug auf das Versicherungsverhältnis von oder gegenüber dem Versicherer abgegebenen Erklärungen zu verständigen; andernfalls diese Erklärungen dem bzw. den Versicherten gegenüber nicht wirken.

## § 11

## Willenserklärungen

Alle von oder gegenüber dem Versicherer abzugebenden Erklärungen, die das Versicherungsverhältnis betreffen, sind nur wirksam, wenn sie schriftlich von oder gegenüber der Hauptverwaltung des Versicherers abgegeben werden.

## § 12

## Zusätzliche Bedingungen für „laufende“ Aufträge

Hat der vom Versicherungsnehmer übernommene Auftrag die Anlage und laufende Verwaltung von Vermögenswerten des Versicherten zum Inhalt, so gelten zusätzlich die folgenden Bedingungen:

1. § 6 wird wie folgt ergänzt:  
Nicht ersetzt werden Schäden, die der Versicherte nicht innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Verursachung dem Versicherer schriftlich anzeigt.
2. § 7 Ziff. 1 wird wie folgt ergänzt:  
Hat der Versicherte davon Kenntnis erhalten, daß eine Vertrauensperson ein Vermögens- oder Eigentumsdelikt begangen hat oder daß der Eintritt eines Versicherungsfalles zu befürchten ist, so ist er auf Verlangen des Versicherers verpflichtet, unverzüglich dem Versicherungsnehmer anvertrauten Vermögenswerte zurückzufordern.
3. § 8 Ziff. 2 gilt in folgender Fassung:  
Die Versicherung läuft bis zu den im Versicherungsschein festgesetzten Zeitpunkt. Sie verlängert sich danach um ein Jahr und weiter von Jahr zu Jahr, wenn sie nicht drei Monate vor ihrem jeweiligen Ablauf vom Versicherungsnehmer oder vom Versicherer schriftlich gekündigt wird.

Soweit nicht in den Allgemeinen Bedingungen der Vertrauensschadenversicherung (Personenkautionsversicherung) für Gewerbetreibende, in Klauseln oder durch besondere Vereinbarungen Abweichendes bestimmt ist, gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## Auszüge

## aus § 34 c der Gewerbeordnung:

## (1) Wer gewerbsmäßig

1. den Abschluß von Verträgen über
  - a) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen,
  - b) den Erwerb von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft
 vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen will,
2. Bauvorhaben
  - a) als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden,
  - b) als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen
 will, bedarf der Erlaubnis.

(3) Der Bundesminister für Wirtschaft wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zum Schutze der Allgemeinheit und der Auftraggeber Vorschriften zu erlassen über den Umfang der Verpflichtungen der Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere über die Verpflichtungen

1. ausreichende Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, sofern der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder verwendet,
2. die erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers getrennt verwalten,
3. nach der Ausführung des Auftrages dem Auftraggeber Rechnung zu legen.

aus § 2 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung):

(5) Die Sicherheiten und Versicherungen sind aufrecht zu erhalten

1. in den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gewerbeordnung, bis der Gewerbetreibende die Vermögenswerte an den in dem Auftrag bestimmten Empfänger übermittelt hat,
2. in den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a der Gewerbeordnung, sofern ein Nutzungsverhältnis begründet werden soll, bis zur Einräumung des Besitzes und Begründung des Nutzungsverhältnisses,
3. in den Fällen des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b der Gewerbeordnung bis zur Rechnungslegung.

aus § 6 des Gesetzes über den Versicherungsvertrag:

(1) Ist im Vertrag bestimmt, daß bei Verletzung einer Obliegenheit, die vor dem Eintritt des Versicherungsfalles dem Versicherer gegenüber zu erfüllen ist, der Versicherer von der Verpflichtung zur Leistung frei sein soll, so tritt die vereinbarte Rechtsfolge nicht ein, wenn die Verletzung als eine unverschuldete anzusehen ist. Der Versicherer kann den Vertrag innerhalb eines Monats, nachdem er von der Verletzung Kenntnis erlangt hat, ohne

Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, es sei denn, daß die Verletzung als eine unverschuldete anzusehen ist.

(2) Ist eine Obliegenheit verletzt, die zum Zwecke der Verminderung der Gefahr oder der Verhütung einer Gefahrenerhöhung dem Versicherer gegenüber zu erfüllen ist, so kann sich der Versicherer auf die vereinbarte Leistungsfreiheit nicht berufen, wenn die Verletzung keinen Einfluß auf den Eintritt des Versicherungsfalles oder den Umfang der ihm obliegenden Leistung gehabt hat.

(3) Ist die Leistungsfreiheit für den Fall vereinbart, daß eine Obliegenheit verletzt wird, die nach dem Eintritt des Versicherungsfalles dem Versicherer gegenüber zu erfüllen ist, so tritt die vereinbarte Rechtsfolge nicht ein, wenn die Verletzung weder auf Vorsatz noch auf grober Fahrlässigkeit beruht. Bei grobfahrlässiger Verletzung bleibt der Versicherer zur Leistung insoweit verpflichtet, als die Verletzung Einfluß weder auf die Feststellung des Versicherungsfalles noch auf die Feststellung oder den Umfang der dem Versicherer obliegenden Leistung gehabt hat.

#### Anlage 5

### Rahmenvertrags-Bedingungen zur Vertrauensschadenversicherung (Personenkautionsversicherung) für Gewerbetreibende (PKautV/Gew)

Für den Abschluß von Vertrauensschadenversicherungen (Personenkautionsversicherungen) für Gewerbetreibende (PKautV/Gew) gelten im Verhältnis zwischen dem Gewerbetreibenden (Versicherungsnehmer) und dem Versicherer die folgenden Rahmenbedingungen:

#### Abschnitt I

1. Der Versicherungsnehmer kann für jeden Auftrag im Sinne des § 2 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung) wählen, ob er Sicherheit durch die Stellung eines Bürgen leisten oder eine PKautV/Gew abschließen will.
2. Die PKautV/Gew wird nach Maßgabe des jeweiligen Antrags und der Allgemeinen Bedingungen der Vertrauensschadenversicherung (Personenkautionsversicherung) für Gewerbetreibende — ABV (PKautV/Gew) — gewährt. Sie bezieht sich auf den im Antrag bezeichneten Auftrag.
3. Dem Versicherer steht es frei, Anträge des Versicherungsnehmers auf Abschluß von PKautV/Gew ohne Angabe von Gründen abzulehnen. Dies gilt nicht für Anträge, welche sich auf ein für mehrere Auftraggeber nach einheitlichen Bedingungen durchzuführendes Vorhaben beziehen, sofern der Versicherer hierfür die Übernahme der Versicherung zugesagt hat.

#### Abschnitt II

1. Der Versicherungsnehmer ist verpflichtet,
  - a) im Antrag auf Abschluß einer PKautV/Gew anzugeben
    - aa) die Anzahl der von ihm unterhaltenen Betriebsstätten und deren Anschrift(en),
    - bb) die Anzahl der von ihm beschäftigten Arbeitnehmer,
    - cc) Namen, Geburtsnamen, Vornamen, Staatsangehörigkeit, Geburtsdatum, Geburtsort und Anschrift des/der Inhaber(s) — ggf. der Personen, die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag zur Vertretung befugt sind —, der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen sowie der Personen, die er zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers ermächtigt hat,
  - b) — sofern der betreffende Auftrag sich auf Bauvorhaben bezieht, die ganz oder teilweise veräußert, vermietet, verpachtet oder in anderer Weise zur Nutzung überlassen werden sollen, oder

auf Bauvorhaben, die der Versicherungsnehmer als Baubetreuer wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen soll —

- c) bei Antragstellung und während des Bestehens von PKautV/Gew
  - aa) dem Versicherer Aufschluß über seine Vermögensverhältnisse zu geben. Hierzu hat er insbesondere dem Versicherer seine jeweilige Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung spätestens drei Monate nach dem Ende des Geschäftsjahres vorzulegen und Einsichtnahme in seine Bücher zu gewähren. Der Versicherer hat diese Unterlagen vertraulich zu behandeln,
  - bb) den Versicherer auf Verlangen zu ermächtigen, Einsicht in das Grundbuch zu nehmen,
- d) nach Antragstellung und während des Bestehens von PKautV/Gew den Versicherer unverzüglich zu verständigen,
  - aa) wenn ein Wechsel bei den unter a) cc) genannten Personen eintritt; dabei sind die gleichen Angaben, wie unter a) cc) aufgezählt, zu machen,
  - bb) wenn eine Person, die er zur Verwendung von Vermögenswerten von Auftraggebern ermächtigt hat, ein Vermögens- oder Eigentumsdelikt begangen hat,
  - cc) wenn ihm gegenüber der Eintritt eines Versicherungsfalles gemäß § 3 der ABV (PKautV/Gew) oder eines Vorkommnisses behauptet wird, das sich nach Klärung des Tatbestandes als Versicherungsfall erweisen könnte.
2. Der Versicherer ist berechtigt, bestehende Versicherungen dem Versicherungsnehmer gegenüber mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn
  - a) ein Wechsel in der/den Person(en) des/der Inhaber(s) oder Gesellschafter(s) eintritt oder
  - b) sich die Vermögensverhältnisse des Versicherungsnehmers wesentlich verschlechtert haben oder
  - c) der Versicherungsnehmer einer Verpflichtung gemäß diesen Rahmenbedingungen oder einer Verpflichtung aus einer abgeschlossenen PKautV/Gew nicht nachkommt oder
  - d) der Versicherungsnehmer einer Vorschrift der Gewerbeordnung oder der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler und Bauträgerverordnung) nicht nachkommt — es sei denn, daß die Verletzung der betreffenden Vorschrift keine Gefahrenerhöhung bewirkt hat — oder
  - e) einer der unter Ziffer 1 a) cc) genannten Personen ein Vermögens- oder Eigentumsdelikt begangen hat — es sei denn, es handelt sich dabei
    - um einen Arbeitnehmer des Versicherungsnehmers und dieser Arbeitnehmer ist aus den Diensten des Versicherungsnehmers entlassen worden,
    - um eine andere Person, die der Versicherungsnehmer zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers ermächtigt hat, und der Versicherungsnehmer hat dieser Person die Ermächtigung entzogen — oder
  - f) im Rahmen einer bestehenden PKautV/Gew ein Versicherungsfall eingetreten ist.
3. Im Falle einer Kündigung ist der Versicherungsnehmer verpflichtet, den Versicherer aus der Haftung zu befreien. Soweit der Versicherer dem/den Versicherten verpflichtet bleibt, hat der Versicherungsnehmer auf Verlangen des Versicherers diesen durch die Hinterlegung eines Betrages in Höhe der Versicherungssumme(n) in bar bei einer vom Versicherer benannten Stelle oder nach Abstimmung mit dem Versicherer durch die Leistung einer sonstigen Sicherheit im Sinne des § 232 BGB so lange sicherzustellen, bis der Versicherer endgültig aus seiner Haftung befreit ist.
4. Für die Versicherungen, die der Versicherer gemäß vorstehender Ziffer 2 gekündigt hat, ist vom Versicherungsnehmer — unbeschadet seiner Verpflichtung zur Befreiung des Versicherers — die Prämie für die

Zeit bis zur endgültigen Befreiung des Versicherers aus seiner Haftung oder bis zur vollen Besicherung im Sinne der vorstehenden Ziffer 3 weiter zu entrichten.

#### Abschnitt III

1. Die Prämie wird für jede vom Versicherer übernommene Versicherung im voraus erhoben. Gegebenenfalls kann vereinbart werden, daß für Versicherungen, die für längere Dauer abgeschlossen werden, die Prämie für jeweils ein Jahr im voraus erhoben wird.
2. Die Prämie, die sich auf Grund des vereinbarten Prämiensatzes für die Dauer eines Jahres ergibt, ist gleichzeitig Mindestprämie, wenn die Versicherung vor Ablauf eines Jahres seit Beginn endet. Läuft eine Versicherung länger als ein Jahr, so ist für den nach Ablauf eines vollen Jahres verbleibenden Zeitraum der restlichen Versicherungsdauer die Prämie in Höhe von 1/12 der Jahresprämie je angefangenen Monat, mindestens in Höhe von 25 % einer Jahresprämie, zu entrichten.
3. Neben der Prämie sind zu entrichten
  - a) eine Prüfungsgebühr in Höhe von ... DM, fällig mit dem Antrag auf Abschluß des Rahmenvertrages

— auch bei Ablehnung dieses Antrags — und danach jährlich während des Bestehens des Rahmenvertrages,

- b) eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von ... DM für jeden Antrag auf Abschluß einer PKautV/Gew.

#### Abschnitt IV

Der Versicherungsschein wird nach Zahlung der Prämie — bei entsprechender Vereinbarung nach Zahlung der ersten Prämie — ausgehändigt. Der Versicherungsnehmer erhält eine Durchschrift des Versicherungsscheins.

#### Abschnitt V

1. Dieser Rahmenvertrag kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist nur wirksam, wenn sie von oder gegenüber der Hauptverwaltung des Versicherers abgegeben wird. Sie darf nur für einen Zeitpunkt ausgesprochen werden, in dem keine Haftung des Versicherers aus einer bestehenden PKautV/Gew mehr besteht.
2. Gerichtsstand ist ...



## Anlage 6

**Getrennte Vermögensverwaltung gemäß § 6 der Verordnung über die Pflichten  
der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer  
(Makler- und Bauträgerverordnung — MaBV)**

Konto-/Depotbezeichnung: .....

Konto-/Depotinhaber: .....  
(Name, Vorname und Anschrift des Gewerbetreibenden)Sonderkonto/-depot: .....  
(Name, Vorname und Anschrift des Auftraggebers)

Konto-/Depot-Nr.: .....

**Verpflichtungserklärung**

Wir verpflichten uns,

den Auftraggeber unverzüglich zu benachrichtigen,

- wenn das Guthaben auf dem obigen Konto/die Wertpapiere in dem obigen Depot des Gewerbetreibenden von dritter Stelle gepfändet wird/werden oder
- wenn wir positive Kenntnis davon erlangen, daß ein Konkursverfahren oder ein Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses über das Vermögen des Gewerbetreibenden eröffnet wird,

sowie dem Auftraggeber jederzeit gegen Zahlung einer Gebühr Auskunft über den Stand des Kontos/Depots zu erteilen.

Wir werden bei diesem Konto/Depot weder das Recht der Aufrechnung noch ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen, es sei denn wegen Forderungen, die in bezug auf das Sonderkonto/-depot entstanden sind.

Wir prüfen die Rechtmäßigkeit der Verfügungen des Gewerbetreibenden in seinem Verhältnis zu dem Auftraggeber nicht, auch wenn es sich um Überträge von einem Sonderkonto auf ein Eigenkonto handelt. Wir haften daher nicht für den dem Auftraggeber aus einer unrechtmäßigen Verfügung des Gewerbetreibenden entstehenden Schaden.

.....  
Ort/Datum.....  
Unterschrift des Kreditinstituts

**Bürgschaft**

**gemäß § 7 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und  
Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer  
(Makler- und Bauträgerverordnung — MaBV)**

(Name des Gewerbetreibenden)

— nachstehend: Gewerbetreibender —

wird/werden von (Name des Auftraggebers)

— nachstehend: Auftraggeber —

zur Ausführung des Auftrages vom ..... Vermögenswerte in Höhe von  
DM ..... erhalten oder zu deren Verwendung ermächtigt werden.

Zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche des Auftraggebers gegen den Gewerbetreibenden auf Rückgewährung oder Auszahlung der vorgenannten Vermögenswerte, die der Gewerbetreibende erhalten hat oder zu deren Verwendung er ermächtigt worden ist, übernehmen wir hiermit die selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage bis zum Höchstbetrage von

DM .....

in Worten: Deutsche Mark

einschließlich Zinsen und Kosten mit der Maßgabe, daß wir aus dieser Bürgschaft nur auf Zahlung von Geld und nur bis zu dem Betrag in Anspruch genommen werden können, der auf dem bei uns geführten Konto Nr. .... zur Verfügung gestellt worden ist.

Soweit § 2 Absatz 5 Nr. 1 MaBV nicht entgegensteht, vermindert sich der verbürgte Höchstbetrag in den Fällen des § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Gewerbeordnung jeweils um den Betrag, der von dem vorerwähnten Konto ordnungsgemäß abverfügt und verwendet worden ist.

Wir sind auf einseitiges Anfordern des Auftraggebers zur Zahlung berechtigt.

Unsere Verpflichtungen aus dieser Bürgschaft erlöschen spätestens mit Rückgabe dieser Bürgschaftserklärung.

Wir sind berechtigt, uns jederzeit durch Hinterlegung zum Zwecke der Sicherheitsleistung von den Verpflichtungen aus dieser Bürgschaft zu befreien.

Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen in ihrer jeweiligen Fassung.

Ort/Datum

Unterschrift des Kreditinstituts

**Erläuterungen:**

**I. Gemäß § 7 Abs. 1 MaBV haben Sicherheit zu leisten:**

**1. (a) Personen, die gewerbsmäßig den Abschluß von Verträgen über**

— Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen,

— den Erwerb von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft

vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen wollen (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO),

(b) Bauherren (Bauträger), die Bauvorhaben in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und soweit diese dazu Vermögenswerte von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Nutzungsrechte verwenden (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) GewO),

(c) Personen, die Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b) GewO),

**sofern** die vorgenannten Gewerbetreibenden **nicht** den Verpflichtungen des § 2, des § 3 Abs. 3 und der §§ 4 bis 6 MaBV nachkommen können oder wollen.

2. Bauherren (Bauträger), die dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen haben (Gewerbetreibende gemäß § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) GewO),

sofern diese nicht den Verpflichtungen des § 3 Abs. 1 und 2, des § 4 Abs. 1 und der §§ 5 und 6 MaBV nachkommen können oder wollen.

- II. Die unter I. genannten Gewerbetreibenden brauchen keine Sicherheit zu leisten, wenn es sich bei dem Auftraggeber um

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder
2. einen in das Handelsregister oder das Genossenschaftsregister eingetragenen Kaufmann

handelt und der Auftraggeber in gesonderter Urkunde auf die Anwendung der in § 7 Absatz 1 Satz 1 MaBV erwähnten Verpflichtungen verzichtet. Im Falle der Nr. 2 hat sich der Gewerbetreibende vom Auftraggeber dessen Eigenschaft als Kaufmann durch einen Auszug aus dem Handelsregister oder dem Genossenschaftsregister nachweisen zu lassen.

#### **Hinweis für den Auftraggeber:**

Der Auftraggeber hat im eigenen Interesse dafür Sorge zu tragen, daß die zu sichernden Vermögenswerte dem im Bürgschaftstext näher bezeichneten Konto des Gewerbetreibenden gutgebracht werden, da nur insoweit Verpflichtungen des Kreditinstituts aus der Bürgschaft entstehen können.

— MBl. NW. 1976 S. 1100.

## **II.**

### **Justizminister**

#### **Stellenausschreibung für die Verwaltungsgerichte Aachen, Düsseldorf, Köln und Münster**

Es wird Bewerbungen entgegengesehen um

2 Stellen eines Richters am Verwaltungsgericht bei  
dem Verwaltungsgericht Aachen,

je 1 Stelle eines Richters am Verwaltungsgericht bei  
den Verwaltungsgerichten Düsseldorf, Köln  
und Münster.

Bewerbungen sind innerhalb einer Frist von 2 Wochen auf dem Dienstwege einzureichen. Bewerber, die nicht bei den Gerichten der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbarkeit des Landes beschäftigt sind, reichen das an den Justizminister des Landes Nordrhein-Westfalen zu richtende Gesuch bei dem Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster ein.

— MBl. NW. 1976 S. 1125.

## Hinweis

# Inhalt des Gemeinsamen Amtsblattes des Kultusministeriums und des Ministeriums für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen

Nr. 5 v. 15. 5. 1976

(Einzelpreis dieser Nummer 8,50 DM zuzügl. Portokosten)

## A. Amtlicher Teil

## I Kultusminister

Vergütung der Mehrarbeit im Schuldienst und des nebenamtlichen Unterrichts; hier: Vergütungssätze für Diplom-Sportlehrer. RdErl. d. Kultusministers v. 27. 2. 1976 . . . . .	234
Eingruppierung der im Angestelltenverhältnis beschäftigten Lehrer an allgemeinbildenden und beruflichen Schulen, die die fachlichen und pädagogischen Voraussetzungen zur Übernahme in das Beamtenverhältnis erfüllen. RdErl. d. Kultusministers v. 31. 3. 1976 . . . . .	234
Einführung des Politik-Unterrichts in der Sekundarstufe I/Be-richte zum 1. 10. 1976. RdErl. d. Kultusministers v. 22. 4. 1976 . . . . .	236
1. Entlassung zur Aushandigung an Entlassschüler. 2. Grundge- setz und Landesverfassung; hier: Arbeitsexemplare für die Schu- len. RdErl. d. Kultusministers v. 24. 3. 1976 . . . . .	237
Schüler-Unfallversicherung; hier: Verlassen des Schulgeländes in Freistunden und in Pausen. RdErl. d. Kultusministers v. 30. 3. 1976 . . . . .	237
Zeugniserteilung in Sonderschulen; hier: Sonderschulen, die nach den Richtlinien für die Hauptschule unterrichten. RdErl. d. Kultusministers v. 18. 3. 1976 . . . . .	237
Beurlaubung vom Unterricht für Mitglieder des Landesjugendor- chesters Nordrhein-Westfalen. RdErl. d. Kultusministers v. 12. 4. 1976 . . . . .	238
Studienvorkurse für Mathematik und Physik 1976. RdErl. d. Kultusministers v. 8. 4. 1976 . . . . .	238
Berufsfachschulen; hier: Lehrpläne für die Berufsfachschulen für Technik. RdErl. d. Kultusministers v. 13. 4. 1976 . . . . .	238
Erwerb der Fachoberschulreife für staatlich geprüfte Techniker; hier: Fristverlängerung. RdErl. d. Kultusministers v. 19. 3. 1976 . . . . .	238
Berufsfachschulen; hier: Lehrpläne des Schwerpunktprofilbe- reichs für Berufsfachschulen der Richtungen Ernährungs- und Hauswirtschaft, Sozialpflege, Textil und Bekleidung. RdErl. d. Kultusministers v. 13. 4. 1976 . . . . .	239
Fachoberschulen; hier: Richtlinien für die Fächer Evangelische Religionslehre und Katholische Religionslehre. RdErl. d. Kultus- ministers v. 22. 4. 1976 . . . . .	239
Fachoberschule; hier: Studentafel für das Fach Mathematik in der Klasse 12. RdErl. d. Kultusministers v. 6. 4. 1976 . . . . .	239
Ordnung der Fachhochschulreifeprüfung; hier: Ergänzung des Zeugnismusters. RdErl. d. Kultusministers v. 2. 4. 1976 . . . . .	239
Errichtung von fünf Bezirksseminaren für das Lehramt am Gym- nasium. RdErl. d. Kultusministers v. 15. 4. 1976 . . . . .	239

Errichtung eines Bezirksseminars für das Lehramt an berufsbil- denden Schulen in Duisburg. RdErl. d. Kultusministers v. 26. 3. 1976 . . . . .	240
Anerkennung von Zeugnissen der allgemeinen Hochschulreife, die an der Deutschen Schule Brüssel nach der Neugestaltung der Oberstufe erworben werden. Bek. d. Kultusministers v. 29. 3. 1976 . . . . .	240
Verzeichnis der genehmigten Lernmittel für das Schuljahr 1976/77. (Beilage zum GABl. Ausgabe Mai 1976.)	

## II Minister für Wissenschaft und Forschung

Personalnachrichten . . . . .	240
Diplom-Prüfungsordnung für Studierende des Vermessungswe- sens an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 7. 4. 1976 . . . . .	241
Promotionsordnung des Fachbereichs Erziehungswissenschaften der Fernuniversität Hagen – Gesamthochschule –. Bek. d. Mini- sters für Wissenschaft und Forschung v. 5. 4. 1976 . . . . .	251
Diplom-Prüfungsordnung der Katholisch-Theologischen Fakul- tät der Universität Bonn – Verlängerung der Gültigkeitsdauer –. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 3. 3. 1976 . . . . .	256
Diplom-Prüfungsordnung der Pädagogischen Hochschule West- falen-Lippe; hier: Änderung. Bek. d. Ministers für Wissenschaft und Forschung v. 12. 1. 1976 . . . . .	256
Bestimmung der Meldefrist gemäß § 15 Abs. 2 der Verordnung über die einstufige Juristenausbildung (EJAO) vom 26. Septem- ber 1974. Bek. d. Präsidenten des Landesjustizprüfungsamtes in Nordrhein-Westfalen v. 15. 1. 1976 . . . . .	256

## B. Nichtamtlicher Teil

Stellenausschreibungen im Geschäftsbereich des Kultusmini- sters . . . . .	256
Kurse des Deutschen Alpenvereins . . . . .	257
Kurse des Lehrinstituts für Russische Sprache . . . . .	257
Technik als Schulfach . . . . .	258
Inhaltsverzeichnis des Ministerialblattes des Landes Nordrhein- Westfalen für die Ausgaben vom 9. April bis 23. April 1976 . . . . .	258
Inhaltsverzeichnis des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen für die Ausgaben vom 7. April bis 23. April 1976 . . . . .	259

## C. Anzeigenteil

Kostenpflichtige Stellen- und Werbeanzeigen . . . . .	260
---	-----

– MBl. NW. 1976 S. 1126.

## Einzelpreis dieser Nummer 5,60 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 25,80 DM, Ausgabe B 27,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.