



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 1999 Nr. 52](#)

Seite: 1034

I

Richtlinien über die Bestätigung von Sanierungs- und Entwicklungsträgern nach dem Baugesetzbuch (Bestätigungsrichtlinien)

2313

Richtlinien über die Bestätigung von Sanierungs- und Entwicklungsträgern nach dem Baugesetzbuch (Bestätigungsrichtlinien)

RdErl. d. Ministeriums für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport v. .23.7.1999-
416- 51.03

1

Übertragungsfähige Aufgaben

Aufgaben der Gemeinde bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen können auf Sanierungs- und Entwicklungsträger und andere geeignete Beauftragte übertragen werden (§ 157 und 167 Baugesetzbuch - BauGB -).

Die Übertragung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Sanierungs- bzw. Entwicklungsträger (§ 159 Abs. 2 Satz 1 und § 167 BauGB). Nicht übertragbar sind hoheitliche Befugnisse. Bestimmte Aufgaben dürfen nur einem Unternehmen übertragen werden, dem die zuständige Behörde nach § 158 bzw. § 167 i.V.m. § 158 BauGB bestätigt hat, dass es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger bzw. Entwicklungsträger erfüllt. Empfohlen wird, im Vertrag eine eigene Investitionstätigkeit des Trägers im Sanierungsgebiet bzw. im Entwicklungsbereich in der Regel dann auszuschließen, wenn durch die eigenwirtschaftliche Betätigung eine Interessenkollision zu befürchten ist.

2

Anforderungen an Unternehmen

2.1

Ein Unternehmen kann auf Antrag als Sanierungs- oder Entwicklungsträger bestätigt werden, wenn

- das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
- das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
- das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer solchen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
- die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

2.2

Als Unternehmen gelten entsprechend § 2 des Umsatzsteuergesetzes 1991 in der Fassung vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 565) juristische oder natürliche Personen, die eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausüben. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinne zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren eigenen Mitgliedern tätig wird. Auf die Rechtskonstruktion des Unternehmens kommt es für die Qualifikation zur Bestätigung als Sanierungsträger oder Entwicklungsträger nicht an.

2.3

Als Bauunternehmen gelten Unternehmen, die gewerblich Baustoffe und Bauelemente herstellen oder vertreiben, und Unternehmen, die Hoch- oder Tiefbauten ausführen.

2.4

Ein Abhängigkeitsverhältnis liegt entsprechend § 17 des Aktiengesetzes vom 6. September 1965 (BGBl. I S. 1089) vor, wenn ein Bauunternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss auf das die Bestätigung beantragende Unternehmen ausüben kann. Von einem im Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmen wird vermutet, dass es von dem an ihm mit Mehrheit beteiligten Unternehmen abhängig ist.

3

Zuständigkeit

Zuständig für die Bestätigung als Sanierungs- oder Entwicklungsträger ist die Bezirksregierung (§ 2 Abs. 1 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7.7.1987 zuletzt geändert am 20. Oktober 1998 - SGV. NRW. 231-).

4

Antragsverfahren

Der Bestätigungsantrag ist nach dem Muster "Antrag auf Bestätigung als Sanierungs- oder Entwicklungsträger" (Anlage 1) mit den dort genannten Unterlagen zu stellen.

Beantragt ein bereits bestätigtes Unternehmen für weitere Sanierungs-/ Entwicklungsmaßnahmen oder weitere Einzelmaßnahmen die Bestätigung (Folgeantrag), sind neue Antragsunterlagen mit Ausnahme des Vertragsentwurfs entbehrlich, falls die Erstbestätigung nicht älter als 5 Jahre ist.

5

Bestätigung und Prüfung

5.1

Die Bestätigung kann allgemein, sachlich oder räumlich begrenzt erteilt werden.

Die Gültigkeitsdauer der Bestätigung ist auf höchstens fünf Jahre zu begrenzen. Eine Verlängerung auf Antrag ist zulässig, sofern die Voraussetzungen für eine Bestätigung weiterhin vorliegen. Nummer 4 Abs. 2 gilt entsprechend.

Aus der Bestätigung kann eine Haftung der Bestätigungsbehörde gegenüber Dritten nicht abgeleitet werden.

5.2

Die Bestätigungsbehörde bestimmt den Träger der jährlichen Prüfung auf Vorschlag des Unternehmens, sofern es nicht schon einer Pflichtprüfung unterliegt.

Die Bestätigungsbehörde sendet dem Träger der jährlichen Prüfung einen Abdruck ihres Bestätigungsbescheides mit je einem Doppel des Antrags und aller Anlagen.

Die Jahresprüfung muss sämtliche wirtschaftliche Tätigkeiten des Unternehmens - einschließlich der Tätigkeit als Sanierungs- oder Entwicklungsträger - umfassen.

Je eine Ausfertigung des Prüfberichts ist unverzüglich der Bestätigungsbehörde und der Gemeinde vorzulegen.

6

Gebühren

Die Bestätigung ist gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem Allgemeinen Gebührentarif der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 5. 8. 1980, zuletzt geändert am 20.10.1998 (GV. NRW.1998 S. 610 - SGV.NRW. 2011).

7

Schlussbestimmung

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 1.10.1999 in Kraft und sind auf den 31.12.2004 befristet. Die Richtlinien für die Prüfung der Voraussetzungen einer Bestätigung als Sanierungs- und Entwicklungsträger nach dem Städtebauförderungsgesetz, RdErl. des Innenministers vom 14.01.1972, geändert durch RdErl. vom 23.01.1973 - SMBl. NRW. 2313 - treten mit Wirkung vom 30.9.1999 außer Kraft.

**Antrag auf Bestätigung als
Sanierungs- oder Entwicklungsträger**

An

.....
.....
.....

Wir,

(Firma, Anschrift, Telefon)

.....

beantragen nach § 158 oder § 167 des Baugesetzbuches (BauGB)

die Bestätigung

als Sanierungsträger/Entwicklungsträger *

- für das Land Nordrhein-Westfalen *

- räumlich begrenzt auf *

- für die Einzelmaßnahme(n) *

in

*) Nichtzutreffendes streichen

Wir begründen den Antrag wie folgt:

Siehe Hinweise

1	Rechtliche und organisatorische Verhältnisse
1.1	Rechtsform der Firma und Jahr der Gründung:.....
1.2	Eingetragen im Handels-/Genossenschafts-/Vereinsregister*) beim Amtsgericht in Als Anlage 1 ist ein Auszug aus dem Register, der nicht älter als sechs Monate ist, beige- fügt.
1.3	Wir sind nach § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als Betreuungsunternehmen zu- gelassen.*)") Als Anlage 2 ist eine Ablichtung des Zulassungsbescheides vom beigefügt.
1.4	Wir haben eine Bestätigung als Sanierungsträger schon beantragt am bei*) Als Anlage 3 ist der daraufhin ergangene Bescheid beigefügt. Ein Bescheid ist noch nicht ergangen.
1.5	Inhaber oder Gesellschafter des Unterneh- mens:.....
1.6	Gegenstand des Unterneh- mens:..... Als Anlage 4 ist der Gesellschaftsvertrag/die Satzung *) in der z.Zt. geltenden Fassung beigefügt
1.7	Ich bin privatrechtlich unbegrenzt haftender Unternehmensinhaber/Gesellschafter.*)") Als Anlage 5 ist eine Übersicht über die privaten Vermögenswerte und die damit zusam- menhängenden Verbindlichkeiten beigefügt.

1.8	Als Anlage 6 ist eine Liste beigefügt, in der für alle zur Vertretung berufenen Personen und leitenden Angestellten Name und Wohnsitz angegeben und der berufliche Werdegang kurz geschildert ist.
1.9	Wir geben die unter Nummer 3 der Hinweise aufgeführte Versicherung ab.
1.10	Als Anlage 7 ist eine Darstellung der Unternehmensteile beigefügt, welche mit der Erfüllung der Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 oder § 167 Abs. 1 BauGB betraut sind oder betraut werden sollen.
1.11	Als Anlage 8 ist eine Darstellung der Beteiligung an der organschaftlichen Verbindung mit anderen Unternehmen beigefügt.
1.12	Wir sind weder selbst als Bauunternehmen tätig noch von einem Bauunternehmen abhängig.
2	Kapitalverhältnisse und wirtschaftliche Tätigkeit
2.1	Als Anlage 9 ist der letzte Prüfungsbericht (für einen noch nicht 18 Monate zurückliegenden Prüfungszeitraum) beigefügt.
2.2	Wir geben die unter Nummer 7 der Hinweise aufgeführte Versicherung ab.
2.3	Als Anlage 10 ist eine Darstellung der wirtschaftlichen Tätigkeit (ohne städtebauliche Sanierungs-/ Entwicklungsmaßnahmen) beigefügt.
3	Städtebauliche Maßnahmen
3.1	Als Anlage 11 ist eine Darstellung über Art, Anzahl und Auftraggeber der in den letzten fünf Jahren übernommenen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beigefügt.
3.2	Als Anlage 12 ist der Vertragsentwurf für die zur Übernahme vorgesehene(n) Maßnahme(n) beigefügt (nur bei Bestätigung für Einzelmaßnahmen).
4	Jahresprüfung

4.1	Wir unterliegen bereits der jährlichen Pflichtprüfung durch nach §..... des Gesetzes*)
4.2	Wir unterliegen keiner gesetzlichen Pflichtprüfung und unterwerfen uns für die Dauer der Bestätigung als Sanierungs- oder Entwicklungsträger einer jährlichen Prüfung nach § 158 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.*)
	Als Träger der Prüfung schlagen wir vor:, den19..... (Unterschrift/en)

* Nichtzutreffendes streichen

Hinweise

1. Die Bestätigungsbehörde ist auch dann anzugeben, wenn sie sich in einem anderen Land befindet.
2. Ein "leitender Angestellter" nach § 5 Abs. 3 des Betriebsverfassungsgesetzes ist, wer nach Arbeitsvertrag und Stellung im Unternehmen oder Betrieb
 - zur selbständigen Einstellung und Entlassung von im Betrieb oder in der Betriebsabteilung beschäftigten Arbeitnehmern berechtigt ist oder
 - Generalvollmacht oder Prokura hat und die Prokura auch im Verhältnis zum Arbeitgeber nicht unbedeutend ist oder
 - regelmäßig sonstige Aufgaben wahrnimmt, die für den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens oder eines Betriebs von Bedeutung sind und deren Erfüllung besondere Erfahrungen und Kenntnisse voraussetzt, wenn er dabei entweder die Entscheidungen im wesentlichen frei von Weisungen trifft oder sie maßgeblich beeinflusst; dies kann auch bei Vorgaben insbesondere auf Grund von Rechtsvorschriften, Plänen oder Richtlinien sowie bei Zusammenarbeit mit anderen leitenden Angestellten gegeben sein.
3. "Wir versichern, dass gegen die zur Vertretung des Unternehmens berufenen Personen und die leitenden Angestellten

- keine rechtskräftigen Urteile aus den letzten fünf Jahren wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Urkundenfälschung, Hehlerei oder Wuchers vorliegen,
- keine Strafverfahren oder staatsanwaltschaftliches Ermittlungsverfahren wegen eines Verbrechens oder Vergehens der genannten Art läuft und
- keine eidesstattlichen Versicherungen nach § 807 ZPO Vergleichs- oder Konkursverfahren, Wechselproteste und sonstige Zwangsmaßnahmen von Gläubigern in den letzten fünf Jahren stattgefunden haben."

Abweichungen von dieser Versicherung sind zu begründen.

4. Aus der Darstellung sollen auch Anzahl der Angestellten und Namen der leitenden Angestellten ersichtlich sein. Es ist auch anzugeben, ob und welche unternehmensfremden Kräfte zur Erfüllung von Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 oder § 167 Abs. 1 BauGB in Vertrag genommen wurden oder genommen werden sollen.
5. Folgende Angaben sind erforderlich:
Namen und Rechtsformen der Beteiligungsunternehmen, Höhe der Beteiligung in Deutscher Mark/Euro und im Vomhundertsatz am Nominalkapital jedes Beteiligungsunternehmens und Unternehmenszweck der Beteiligungsunternehmen. Die Zugehörigkeit zu Wirtschaftsorganisationen (z.B. Berufsvereinigungen, Verbänden) ist ebenfalls anzugeben.
6. Unterliegt das Unternehmen keiner gesetzlichen Prüfungspflicht, ist ein Prüfungsbericht eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorzulegen.
Der Prüfungsbericht soll die Jahresbilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, eine Erläuterung des Jahresabschlusses und Angaben über die Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage des Unternehmens unter Berücksichtigung seiner laufenden Geschäftstätigkeit enthalten.
7. "Wir versichern, dass wir sämtliche Verbindlichkeiten erfüllt und dass Wechselproteste, Vergleichs- oder Konkursverfahren, eidesstattliche Versicherungen nach § 807 ZPO oder Zwangsmaßnahmen von Gläubigern nicht stattgefunden haben."
Abweichungen von dieser Versicherung sind zu begründen.
8. Die Darstellung enthält Angaben über Art, Ort und Kostenumfang der Bau- und Baubetreuungstätigkeit der letzten drei Jahre und des laufenden Jahres.
Soweit Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder eine sonstige wirtschaftliche Tätigkeit in diesem Zeitraum ausgeübt wurde, sind hierzu Angaben erforderlich.

Anlage 2

**Bestätigung als
Sanierungsträger/Entwicklungsträger*)**

.....

....., den19.....

(Bestätigungsbehörde)

An

Bestätigung als Sanierungsträger/Entwicklungsträger*)

Zum Antrag vom

Hiermit

wird

.....

.....

nach §§ 158/167*) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den Richtlinien über die Bestätigung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, RdErl. d. Ministeriums für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport vom 23.7.1999 - SMBL.NW. 2313 - als

Sanierungsträger/Entwicklungsträger*)

in

.....

.....

für das Land Nordrhein-Westfalen *

räumlich begrenzt auf *

für die Einzelmaßnahme *

bestätigt.

Diese Bestätigung gilt bis

zum

Träger der Jahresprüfung

ist:

Hinweise:

Je eine Ausfertigung des Prüfungsberichts ist der Bestätigungsbehörde und der Gemeinde vorzulegen. Änderungen gegenüber den im Antrag gemachten Angaben sind unverzüglich mitzuteilen. Aus dieser Bestätigung kann eine Haftung gegenüber Dritten nicht abgeleitet werden.

Gebühr:

Für diesen Bescheid ist eine Gebühr von DM zu entrichten.

I.A.

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes streichen

MBI. NRW. 1999 S. 1034