



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 02.05.1991

# Richtlinien für die Zulassung von Unternehmen als Betreuungsunternehmen nach § 37 Abs. I II. Wohnungsbaugesetz RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 2. 5. 1991 - IV B 2-8001 - 215/91 – (Am 01.01.2003 MSWKS)

---

**Richtlinien für die Zulassung  
von Unternehmen als Betreuungsunternehmen nach § 37  
Abs. I II. Wohnungsbaugesetz**  
RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen  
v. 2. 5. 1991 - IV B 2-8001 - 215/91 –  
(Am 01.01.2003 MSWKS)  
<![if !supportLineBreakNewLine]>  
<![endif]>

Für die Zulassung von Unternehmen als Betreuungsunternehmen nach § 37 Abs. 1 II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) wird im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie bestimmt:

<![if !supportLineBreakNewLine]>  
<![endif]>

1

### Anforderungen an Betreuer

1.1

Nach § 37 Abs. I II. WoBauG muss der Betreuer oder der Beauftragte eines Bauherren die für die technische und wirtschaftliche Vorbereitung oder Durchführung eines öffentlich geförderten Bauvorhabens erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Diese Voraussetzung muss entsprechend auch bei Bauvorhaben gegeben sein, die mit nicht öffentlichen Mitteln gefördert werden.

## 1.2

Ein gewerbsmäßiger Betreuer von Bauvorhaben bedarf nach § 37 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG in der Fassung des Artikel 22 Abs. I Nr. 3 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) ab 1.1.1990 einer Zulassung als Betreuungsunternehmen.

Die Zulassung ist einem gewerbsmäßigen Betreuer nur zu erteilen, wenn er

- die für diese Aufgabe erforderliche Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung (GewO) und
- die für Betreuungen erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit nachweist.

Die Zulassung kann auch einem nichtgewerbsmäßigen Betreuer, z.B. einem Architekten, erteilt werden. Dieser bedarf dann keiner Erlaubnis nach § 34 c GewO.

## 1.3

Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Zulassung kann auf Antrag auch für ein einzelnes Bauvorhaben erteilt werden; die Zulassungsstelle kann in diesem Fall die in der **Anlage** genannten Prüfungskriterien einschränken.

## 1.4

Für Unternehmen, die am 31.12.1989 nach dem bis zu diesem Tag geltenden Recht Betreuungsunternehmen waren oder als solche zugelassen waren oder galten, gelten die in Nummer 1.2 Satz 2 genannten Zulassungsvoraussetzungen bis zum 31. 12. 1993 als erfüllt, wenn nicht vorher die Bestimmung oder Zulassung als Betreuungsunternehmen widerrufen wird. Der Zulassung können nachträglich Auflagen beigefügt werden, beigefügte Auflagen können geändert oder ergänzt werden.

## 1.5

Eignung und Zuverlässigkeit sind in der Regel nur dann gegeben, wenn der Betreuer

a)

mindestens in den letzten drei Jahren nicht nur vereinzelt im geförderten Wohnungsbau als Bauherr Bauvorhaben durchgeführt oder als Betreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung Bauvorhaben technisch oder wirtschaftlich vorbereitet oder durchgeführt hat; bei Betreuern, die diese Voraussetzung nicht erfüllen, kann die Zulassung befristet ausgesprochen werden;

b)

personell und organisatorisch geeignet ist und im geförderten Wohnungsbau hinreichende Kenntnisse aufweist;

c)

die Gewähr bietet, dass er seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und entsprechend den Förderungsbestimmungen durchführt, und keine Tatsachen bekannt sind, die seine Gewissenhaftigkeit und Redlichkeit in Frage stellen;

d)

nach den gesamten Einkommens- bzw. Ertrags- und Vermögensverhältnissen für die Verpflichtungen aus dem Betreuungsvertrag und seiner sonstigen Geschäftstätigkeit, insbesondere den fertiggestellten, aber noch nicht abgerechneten, den in der Bauausführung und den in der Planung befindlichen Bauvorhaben einstehen kann.

Weitere Voraussetzungen ergeben sich aus der **Anlage** zu diesem Runderlass.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

## 2

### Überwachung der Eignung und Zuverlässigkeit

#### 2.1

Da bei zugelassenen Betreuungsunternehmen auf eine nähere Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit in der Regel im Einzelfall verzichtet wird, ist es erforderlich, dass die Eignung und Zuverlässigkeit nicht nur einmalig festgestellt, sondern laufend überwacht wird.

Die zugelassenen Betreuungsunternehmen haben sich daher jährlichen Prüfungen durch den vorgeschriebenen oder zugelassenen Prüfungsverband, dem sie angehören, oder durch einen geeigneten Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer zu unterziehen; aus besonderem Anlass kann die Zulassungsstelle eine außerordentliche Prüfung auf Kosten des Betreuungsunternehmens durch einen von ihr bestimmten geeigneten Prüfer anordnen.

Die Prüfungsberichte sind bis zum 31.12. eines jeden Jahres für das vergangene Kalenderjahr - bei Geschäftsjahren, die nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmen, bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres - vorzulegen und sollen Angaben enthalten über die

a)

rechtlichen und organisatorischen Grundlagen des Betreuungsunternehmens,

b)

wohnungswirtschaftliche Tätigkeit unter besonderer Beachtung der Betreuungstätigkeit,

c)

Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens unter besonderer Beachtung der Baubuchführung und der Baugeldkontrolle,

d)

wirtschaftliche Lage unter Berücksichtigung der laufenden und in der Planung befindlichen Bauvorhaben, insbesondere

- bei natürlichen Personen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse unter Berücksichtigung der Schulden, Belastungen und Eventualverbindlichkeiten

- bei juristischen Personen über die Vermögens- und Kapitalverhältnisse, die Ertragslage und die Liquidität inklusive des Jahresabschlusses mit Erläuterungen und Lagebericht,

e)

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Im Übrigen gelten die Zulassungsvoraussetzungen gemäß der Anlage zu diesem Runderlass entsprechend.

Die Zulassungsstelle kann weitere Nachweise fordern und Gutachten einholen.

## 2.2

Die Zulassungsstelle hat die Betreuungsunternehmen u.a. anhand der Prüfungsberichte darauf zu überwachen, ob die Voraussetzungen für die Zulassung noch vorliegen. Ergeben sich dabei oder sonst durch die Tätigkeit oder das Verhalten des Betreuungsunternehmens Beanstandungen, ist die Zulassung zu widerrufen, wenn feststeht, dass als schwerwiegend erkannte Mängel nicht beseitigt werden können oder wenn das Betreuungsunternehmen solche Mängel bis zu Ablauf der gesetzten Frist nicht beseitigt hat. Vor dem Widerruf sind das Betreuungsunternehmen und gegebenenfalls der Prüfungsträger anzuhören.

Die Zulassung ist ohne Fristsetzung unverzüglich zu widerrufen, wenn über das Vermögen des Betreuungsunternehmens das Konkursverfahren oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist, eine eidestattliche Versicherung abgegeben worden ist oder eine Haftanordnung zur Abgabe einer eidestattlichen Versicherung ergangen ist, oder wenn der Zulassungsstelle vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben im Zusammenhang mit der Zulassung als Betreuungsunternehmen gemacht worden sind.

## 2.3

Die Verpflichtungen des Gewerbetreibenden nach der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479) bleiben unberührt.

<![if !supportLineBreakNewLine]>  
<![endif]>

### **3**

#### **Zuständige Zulassungsstelle und Geltungsbereich der Zulassung**

##### **3.1**

Zulassungsstelle ist nach § 5 Nr. 7 der Verordnung über Zuständigkeiten im Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen vom 22. Oktober 1979 (GV. NW.S: 649), zuletzt geändert durch Verordnung vom 2. August 1986 (GV. NW. S. 595) - SGV. NW. 237 - die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen.

##### **3.2**

Die Zulassung gilt nur für das Land Nordrhein-Westfalen. Die Zulassung eines anderen Bundeslandes gilt nicht im Land Nordrhein-Westfalen.

<![if !supportLineBreakNewLine]>  
<![endif]>

### **4**

#### **Verfahren und Entscheidung**

##### **4.1**

Der Antrag auf Zulassung als Betreuungsunternehmen ist bei der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zu stellen.

##### **4.2**

Vor der Entscheidung über die Zulassung hat die Wohnungsbauförderungsanstalt in der Regel auf dem Dienstweg eine Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen, in deren Bezirk das Betreuungsunternehmen vorwiegend tätig war; bei Unternehmen, die Mitglied eines wohnungswirtschaftlichen Verbandes sind, ist auch der Verband zu hören.

Von dem Antragsteller ist die Vorlage des Erlaubnisbescheides nach § 34 c GewO zu verlangen.

##### **4.3**

In dem Zulassungsbescheid ist der Widerruf aus den in Nummer 2.2 genannten Gründen vorzubehalten.

In dem Zulassungsbescheid ist zur Auflage zu machen, dass

a)

die Verpflichtungen nach diesem Runderlass, insbesondere nach Nummer 2.1 eingehalten werden,

b)

Betreuungsverträge nur nach einem von der Zulassungsstelle herausgegebenen oder von ihr genehmigten Muster geschlossen werden; die Genehmigung zur Verwendung eigener Muster des Betreuungsunternehmens ist zu befristen, bis die Zulassungsstelle ein eigenes Muster herausgegeben oder das Muster eines wohnungswirtschaftlichen Verbundes genehmigt hat.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt übersendet der für die Durchführung des § 34 c GewO zuständigen Kreisordnungsbehörde eine Durchschrift des Zulassungsbescheides und eventuellen Widerrufbescheides. Die Wohnungsbauförderungsanstalt führt ein Verzeichnis der zugelassenen Betreuungsunternehmen. Sie stellt den Bezirksregierungen und den Bewilligungsbehörden die jeweils neueste Fassung dieses Verzeichnisses zur Verfügung.

#### **4.4**

Die Bewilligungsbehörde, die für die Durchführung des § 34 c GewO zuständige Kreisordnungsbehörde und die Bezirksregierungen haben die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen zu unterrichten, wenn sie Kenntnis von Umständen erhalten, aus denen geschlossen werden kann, dass ein Betreuungsunternehmen nicht mehr die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzt, wenn die Erlaubnis nach § 34 c GewO zurückgenommen oder widerufen worden ist oder Interessenkollisionen zu befürchten sind.

#### **4.5**

Unternehmen, die als zugelassen gelten, ist auf Antrag ein bis zum 31.12.1993 befristeter Bescheid darüber zu erteilen, dass sie Betreuungsunternehmen sind.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

### **5**

#### **Verwaltungskostenbeitrag**

Für den Bescheid über die Zulassung als Betreuungsunternehmen ist ein Verwaltungskostenbeitrag zu entrichten. Die Höhe des Verwaltungskostenbeitrags beträgt für eine

- generelle unbefristete Zulassung 500,- €
- befristete Zulassung für 2 Jahre 325,- €
- befristete Zulassung für 1 Jahr 200,- €.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

### **6**

#### **Kleinsiedlungsträger**

Für die Zulassung von Unternehmen als Kleinsiedlungsträger nach § 58 Abs. 1 II. WoBauG gelten die vorstehenden Bestimmungen sinngemäß.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

### **7**

#### **In-Kraft-Treten**

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. Juni 1991 in Kraft.

Bei Eilbedürftigkeit kann die Wohnungsbauförderungsanstalt bis zum 31. Dezember 1991 aufgrund vorläufiger Prüfung der Bewilligungsbehörde, im Einzelfall bereits vor Erteilung des Zulassungsbescheides mitteilen, dass aus ihrer Sicht gegen die Betreuung eines bestimmten Bauvorhabens durch den Antragsteller keine Bedenken bestehen.

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>

**MBI.NRW. 1991 S. 882, geändert durch RdErl. v. 22.9.1995 (MBI.NRW. S. 1574).**

## Anlagen

---

### Anlage 1 (Anlage 1)

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)