

02.06.95**Wi - Wo****Verordnung****des Bundesministeriums
für Wirtschaft**

**Zweite Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträger-
verordnung****A. Zielsetzung**

Rechtstechnische Anpassung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) an die Entwicklung der Landesbauordnungen.

B. Lösung

Bauträger dürfen nach § 3 MaBV Vermögenswerte ihrer Kunden u.a. entgegennehmen, wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist. Die Mehrzahl der Landesgesetzgeber hat in den Landesbauordnungen die Baugenehmigungspflicht für kleinere Bauvorhaben zugunsten unterschiedlicher Modelle von Genehmigungsfreistellungs- und Anzeige-/Kenntnisgabeverfahren sowie vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, letztere mit oder ohne Genehmigungsfiktion, aufgegeben. Diesen Vorgaben soll § 3 Abs. 1 durch die vorliegende Änderungsverordnung angepaßt werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Die Ausführung der Rechtsverordnung belastet die öffentlichen Haushalte nicht mit zusätzlichen Kosten. Auswirkungen auf Einzelpreise oder das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

02.06.95

Wi - Wo

Verordnung
des Bundesministeriums
für Wirtschaft

**Zweite Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträger-
verordnung**

Der Chef
des Bundeskanzleramtes
031 (424) - 645 00 - Ma 1/95

Bonn, den 2. Juni 1995

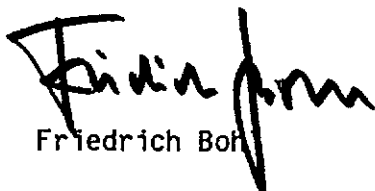
An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von dem Bundesministerium für Wirtschaft zu
erlassende

Zweite Verordnung zur Änderung der Makler-
und Bauträgerverordnung

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Abs. 2 des
Grundgesetzes herbeizuführen.


Friedrich Boh

Zweite Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

Vom

Aufgrund des § 34 c Abs. 3 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1987 (BGBl. I S. 425), der durch Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe a des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3475) geändert worden ist, verordnet das Bundesministerium für Wirtschaft:

Artikel 1

Die Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S 2479) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. die Baugenehmigung erteilt worden ist oder, wenn eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist,

a) von der zuständigen Behörde bestätigt worden ist, daß sie als erteilt gilt, oder

b) wenn eine derartige Bestätigung nicht vorgesehen ist, von dem Gewerbetreibenden bestätigt worden ist, daß

aa) die Baugenehmigung als erteilt gilt oder

bb) nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf und nach Eingang dieser Bestätigung beim Auftraggeber mindestens ein Monat vergangen ist.“

2. In § 10 Abs. 4 Nr. 1 und 2 werden jeweils hinter dem Wort „Baubeschreibung,“ die Worte „sofern das Bauvorhaben nicht genehmigungspflichtig ist, neben den vorerwähnten Plänen und der Baubeschreibung die Bestätigung der Behörde oder des Gewerbetreibenden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a oder b,“ eingefügt.

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

Allgemeines

Die Fälligkeitsvoraussetzung des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 für Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, die bislang an die Baugenehmigung anknüpfte, wird der Entwicklung in den Landesbauordnungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus angepaßt.

Die Ausführung der Rechtsverordnung belastet die öffentlichen Haushalte nicht mit zusätzlichen Kosten. Auswirkungen auf Einzelpreise oder das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine rechtstechnische Anpassung handelt.

Im einzelnen

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1

Bauträger dürfen nach § 3 MaBV Vermögenswerte ihrer Auftraggeber zur Durchführung von Bauvorhaben erst entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn sie die im Grundstücksverkehr entwickelten Sicherungsmaßnahmen getroffen haben (u.a. Eintragung einer Vormerkung, Freigabeerklärung des Gläubigers von vorrangigen Belastungen, Vorliegen einer Baugenehmigung - § 3 Abs. 1) und bestimmte Bauabschnitte erreicht sind (§ 3 Abs. 2). Im Rahmen ihrer Bemühungen, den Wohnungsbau zu beschleunigen, hat die Mehrzahl der Landesgesetzgeber in den Landesbauordnungen die Baugenehmigungspflicht für kleinere Bauvorhaben zugunsten unterschiedlicher Modelle von Genehmigungsfreistellungs- und Anzeige-/Kenntnisgabeverfahren sowie vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, letztere mit oder ohne Genehmigungsfiktion, aufgegeben. Beispielsweise wird verwiesen auf

- Art. 70 der Bayerischen Bauordnung - Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude geringer Höhe, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes usw. entspricht, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht erklärt, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Beginn zulässig einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde;

- § 69 der Brandenburgischen Bauordnung - Anzeigepflicht für Wohngebäude geringer Höhe, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes usw. liegt. Beginn einen Monat nach Eingang der Anzeige, sofern Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung nicht untersagt oder vorher freigegeben hat;
- § 62 a der Thüringer Bauordnung - vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren ohne Genehmigungsfiktion;
- § 75 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein - vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren mit Genehmigungsfiktion nach Fristablauf;

wobei in manchen Ländern durchaus verschiedene dieser Formen nebeneinander vorgesehen sind.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV geltenden Rechts führt zu Rechtsunsicherheit in den Bundesländern, deren Bauordnungen für bestimmte Bauvorhaben nicht mehr eine Baugenehmigung zwingend vorschreiben, ob Abschlagszahlungen überhaupt noch angenommen werden dürfen oder die Vorschrift obsolet ist. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie in den Bundesländern zu verfahren ist, deren Bauordnung mehrere der oben genannten Optionen nebeneinander oder eine fakultative Baugenehmigung vorsehen. Die Makler- und Bauträgerverordnung kann sich dieser Entwicklung nicht versperren, es ist nicht ihre Aufgabe, regulierend einzugreifen und an Fälligkeitsvoraussetzungen festzuhalten, die nach dem Landesbauordnungsrecht nicht oder nur fakultativ erfüllt werden können. Der Neufassung des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 liegt das Konzept zugrunde, sämtliche von den Bundesländern gewählten Verfahrensoptionen zu erfassen und im übrigen die Formulierung so neutral zu gestalten, daß nach Möglichkeit auch künftige Änderungen der bislang noch nicht novellierten Landesbauordnungen einbezogen werden.

Der neue Text des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 stellt daher im Bezug auf die Fälligkeit der Abschlagszahlungen alternativ ab auf

- eine erteilte Baugenehmigung, sofern sie nach Landesrecht zwingend vorgeschrieben ist,
- eine Genehmigungsfiktion mit Bestätigung der Behörde,
- sofern letztere nicht vorgesehen ist, eine Bestätigung des Bauträgers über
 - das Vorliegen einer Genehmigungsfiktion oder
 - die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Da einer Bestätigung des Bauträgers insbesondere im zweiten Unterfall eine gewisse Skepsis entgegenzubringen sein wird, sind Abschlagszahlungen frühestens einen Monat nach Eingang dieser Erklärung beim Auftraggeber zulässig. Letzterem soll dadurch genügend Zeit eingeräumt werden, den Wahrheitsgehalt dieser Aussage zu überprüfen, z.B. durch Erkundigung bei der Bauordnungsbehörde, ob der bei Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgeschriebene qualifizierte Bebauungsplan (s. § 30 BauGB) vorliegt und die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Zu Nr. 2

Es handelt sich um Folgeänderungen in § 10 Abs. 4 Nr. 1, 2 MaBV. Die Buchführungspflicht des Gewerbetreibenden muß sich alternativ zur Baugenehmigung nunmehr auch auf die in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 neu eingefügten Bestätigungen der Behörde und des Gewerbetreibenden erstrecken.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung.

14.07.95**Beschluß**
des Bundesrates

Zweite Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

Der Bundesrat hat in seiner 687. Sitzung am 14. Juli 1995 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

Artikel 1 Nr. 1 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a MaBV)

In Artikel 1 Nr. 1 ist § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- "a) von der zuständigen Behörde bestätigt worden ist, daß
- aa) die Baugenehmigung als erteilt gilt oder
 - bb) nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf, oder".

Begründung:

Die Landesbauordnungen kennen verschiedene Genehmigungsfreistellungs-, Anzeige- und vereinfachte Genehmigungsverfahren mit oder ohne Genehmigungsfiktion. Die Verordnung sieht lediglich eine Bestätigung der zuständigen Behörde über den Eintritt der Genehmigungsfiktion, nicht aber eine Bestätigung darüber vor, daß nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf, z.B. weil der Baubeginn nicht untersagt wurde. Eine Bestätigung der zuständigen Behörde im letztgenannten Sinn würde das in der Begründung auf Seite 5 oben genannte Problem verringern.

Die Bestätigung ist beispielsweise in § 62b Abs. 6 ThürBO ausdrücklich vorgesehen.