

1. Was ist ein Bauträger?

Noch vor wenigen Jahren war der Bauträger ein unbekanntes Wesen, dessen Funktion innerhalb der Volkswirtschaft höchst unterschiedlich und nicht nur positiv gesehen wurde. Eine breite Immobilienwirtschaft mit vielen in ihren Tätigkeitsfeldern differenzierten Marktteilnehmern gab es bis Ende der Achtzigerjahre des vorigen Jahrhunderts in Österreich kaum, gesetzliche Regelungen, die das Bauträgerwesen gegenüber den Konsumenten oder berufsständisch regelten, gab es mit Ausnahme des politisch dominierten gemeinnützigen Wohnbereiches praktisch nicht. Im Bauträgergeschäft tummelten sich Baufirmen und deren Ableger, Makler und Grundstückshändler, Verwalter und Non-Profit-Organisationen ebenso wie Freiberufler mit manchmal ziemlich diffusem Berufsbild. Der **Begriff** des **Bauträgers** wurde erst **1988** als ein den Immobilitentreuhändern zugehöriges Gewerbe in die **Gewerbeordnung** eingeführt und hat sich seitdem zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Wirtschaftslebens entwickelt, dessen volkswirtschaftliche Bedeutung heute unbestritten ist.

Der Bauträger fungiert als wichtiger **Motor für die Veranlassung und Durchführung von Baumaßnahmen**, gleichgültig ob es sich um Wohnbauten, Wirtschaftsbauten oder Bauten für die Infrastruktur handelt. Der Bauträger schafft neue Bauten und modernisiert bestehende; er ist damit ein wichtiger **Auftraggeber** für das **Baugewerbe** und die **Bauindustrie** sowie für alle mit Immobilien befassten **Dienstleister**, seien es Anwälte, Notare, Makler oder Immobilienverwalter.

Längst hat man erkannt, dass ohne eine funktionierende Immobilienwirtschaft die Weiterentwicklung der Gesellschaft und Volkswirtschaft nicht möglich ist. In der Immobilie spiegelt sich ein bedeutender Teil des privaten und institutionalisierten Vermögens wider, für dessen Ausbau und Weiterentwicklung der Bauträger durch neue Projekte sorgt. Der großen Bedeutung, die dieser Berufsstand genießt, entspricht aber auch die große Verantwortung des Bauträgers, nicht nur mit dem Vermögen, den Erwartungen und Hoffnun-

1. Was ist ein Bauträger?

gen seiner Kunden sorgfältig umzugehen, sondern auch die Ressourcen der Umwelt zu schonen und die Lebensumgebung positiv mitzugestalten. Es besteht schließlich kein Zweifel, dass Bauen eine der wesentlichen Kulturäußerungen einer Gesellschaft ist.

1.1 Gewerberecht

1.1.1 Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

Die Tätigkeit der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter sowie der Bauträger ist in der **Gewerbeordnung 1994**, zuletzt geändert durch BGBl I 2014/60, im Gewerbe der Immobilientreuhänder zusammengefasst (§ 117 Abs 1 leg cit). Die **wichtigsten Bestimmungen** dieser Regelung lauten:

§ 117 (1) Gewerbeordnung:

Das Gewerbe der Immobilientreuhänder (§ 94 Z 35) umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

Der Tätigkeitsbereich der Immobilienmakler ist in Absatz 2 und der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters in Absatz 3 näher beschrieben. Die Beschreibung des Tätigkeitsumfanges des Bauträgers findet sich in

§ 117 (4) Gewerbeordnung:

Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, dieses Gebäude zu verwerten.

§ 117 (5) Gewerbeordnung:

Immobilientreuhänder (*und damit natürlich auch Bauträger*) sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

§ 117 (6) Gewerbeordnung:

Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

§ 117 (7) Gewerbeordnung:

Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 100 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 300 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

Die zur Ausübung des Gewerbes der Immobilienverwalter (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 400 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 1 200 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

Die zur Ausübung des Gewerbes der Bauträger (§ 94 Z 35) berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 1 000 000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf ein Selbstbehalt von höchstens fünf vH dieser Summe pro Schadensfall vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode für Unternehmen mit einem jährlichen Umsatz von weniger als 2 000 000 Euro auf 1 500 000 Euro und für andere Unternehmen auf 3 000 000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

Das Gewerbe der Immobilientreuhänder und damit auch das Gewerbe der Bauträger ist ein reglementiertes Gewerbe, d. h. seine rechtmäßige Ausübung ist an den Nachweis der Befähigung für dieses Gewerbe gebunden. Unter Befähigungsnachweis ist der Nachweis zu verstehen, dass der Einschreiter die fachlichen einschließlich der kaufmännischen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen besitzt, um die dem betreffenden Gewerbe eigentümlichen Tätigkeiten selbstständig ausführen zu können (§ 16 Abs 2 GewO).

1. Was ist ein Bauträger?

Immobilienmakler, Immobilienverwalter sowie die Bauträger sind also jeweils Teil des Gewerbes der Immobilientreuhänder. Die Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder umfasst daher prinzipiell die Berechtigung zur Ausübung aller zusammengefassten Tätigkeitsbereiche, jedoch ist auch eine eingeschränkte Gewerbeberechtigung für die jeweiligen einzelnen Tätigkeitsbereiche der Verwalter, Makler oder Bauträger möglich.

Die zur Ausübung des Bauträgergewerbes berechtigten Gewerbetreibenden haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (§ 117 Abs 7 GewO) mit einer Versicherungssumme von mindestens € 1,000.000 pro Schadensfall mit einem Selbstbehalt von höchstens 5 % pro Schadensfall abzuschließen. Die jährliche Versicherungsleistung darf bei Unternehmen mit einem Umsatz von weniger als € 2,000.000 auf € 1,500.000 und bei sonstigen Unternehmen auf € 3,000.000 beschränkt werden. Der Nachweis der abgeschlossenen Versicherung ist zwingend bei der Anmeldung des Gewerbes zu erbringen.

Bei Wegfall der Versicherung hat die Gewerbebehörde ein Gewerbeentziehungsverfahren einzuleiten und die Gewerbeberechtigung binnen zwei Monaten zu entziehen, wenn die Pflichtversicherung nicht nachgewiesen wird. Beschwerden dagegen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

1.1.2 Das Berufsbild des Bauträgers

Gewerberechtlich ist derjenige Bauträger, der eine Gewerbeberechtigung zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder oder zumindest zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder, eingeschränkt auf das Gewerbe der Bauträger, besitzt.

Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger sind zusammengefasste Gewerbe, d. h. sie sind unter dem Oberbegriff „**Immobilientreuhänder**“ zusammengefasst. Diese Verbindung äußert sich in weitgehend gemeinsamen Bestimmungen für die Antrittsvoraussetzungen, in gemeinsamer Interessenvertretung usw. Es ist daher möglich, eine auf das Gewerbe der Bauträger eingeschränkte Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder zu erlangen. Allerdings ist in diesem Fall die Ausübung des Gewerbes des Immobilienverwalters oder Immobilienmaklers nicht automatisch zulässig. Dazu ist eine Erweiterung der Gewerbeberechtigung bzw. eine unbeschränkte Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder notwendig.

Die Gewerbeordnung definiert das **Berufsbild des Bauträgers** wie folgt:

§ 117 (4) Gewerbeordnung:

Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

§ 117 (5) Gewerbeordnung:

Immobilientreuhänder sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

§ 117 (6) Gewerbeordnung:

Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

Die Gewerbeordnung geht bei ihrer Berufseinteilung grundsätzlich davon aus, dass zwischen den einzelnen Berufsgruppen klare Abgrenzungen bezüglich der Berufsausübung bestehen. Es sollte nicht vorkommen, dass der Berechtigungsumfang einer Berufsgruppe in den Berechtigungsumfang anderer Berufsgruppen eingreift. Diese Grenzen sind allerdings vom Gesetz her nicht immer scharf gezogen. Es kann deshalb durchaus zu Interpretationsschwierigkeiten bei verwandten Berufen kommen. Gerade im Bereich der Bauberufe ist es daher notwendig, die Berechtigungsgrenzen der Berufsausübung abzustecken, indem das Berufsbild festgestellt und analysiert wird (*siehe dazu Kapitel 1.1.4–1.1.6*).

Die „organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben“, mit der die Tätigkeit des Bauträgers gewerberechtlich beschrieben ist, ist im Sinne der Gewerbeordnung begrifflich eine andere als die Tätigkeit des Baumeisters, Zimmermeisters, Ziviltechnikers oder Architekten, für deren Tätigkeitsumfang es eigene gesetzliche Regelungen gibt. Bauträger im Sinne des Gesetzes ist also derjenige, der eine Gewerbeberechtigung als Bauträger besitzt, Bauvorhaben abwickelt und nicht Baumeister, Zimmermeister usw. ist, es sein denn, er hätte für diese Gewerbe eine eigene Berechtigung.

Die formelle Definition des Bauträgers ist also klar, nur materiell gilt es, genau herauszufinden, worin sich die Bauträgertätigkeit von anderen verwandten Immobilienberufen, die Bauvorhaben managen oder betreiben, unterscheidet.

1.1.3 Abgrenzung zum Baumeister und Ziviltechniker

1.1.3.1 Baumeister

Gelegentlich wird die Frage aufgeworfen, ob die Tätigkeit des Bauträgers nicht in der Tätigkeit des Baumeisters, der ja umfassend bauausführungsberechtigt und planungsbefugt ist, eingeschlossen ist. Diese Auffassung wird meistens damit begründet, dass § 99 Abs 1 Z 5 GewO den Baumeister auch zur Projektentwicklung, -leitung und -steuerung sowie zum Projektmanagement berechtigt.

So ähnlich diese Befugnisse des Baumeisters der Tätigkeit des Bauträgers – der organisatorischen und kommerziellen Abwicklung von Bauvorhaben – auch zu sein scheinen, so wesentlich unterscheiden sich die Inhalte dieser Tätigkeiten. Schon nach dem Wortsinn sind *Projektentwicklung und Projektleitung* nicht das Gleiche wie die *organisatorische und kommerzielle Abwicklung* von Bauvorhaben – sicherlich eine bewusste Begriffswahl des Gesetzgebers.

Projektentwicklung und Projektleitung sind Teilbereiche der organisatorischen, nicht jedoch der kommerziellen Abwicklung eines Bauvorhabens. Folgende **Tätigkeiten eines Baumeisters** zeigen beispielhaft, dass es auch ganz wesentlich zu seinen Aufgaben gehört, den Bauträger in seiner umfassenden organisatorischen und wirtschaftlichen Funktion zu unterstützen:

- Entwickeln eines optimalen konstruktiv/technischen Konzepts für ein Bauvorhaben;
- Optimieren der Nutzungen unter dem Blickpunkt der wirtschaftlichen Bauführung;
- Entwickeln umfassender Konzepte in bauökonomischer Hinsicht;
- Entwickeln von Planungsvarianten als Entscheidungshilfe für die kommerzielle Sicht des Bauträgers.

Alle diese Arbeiten der Projektentwicklung sind daher als ergänzende Arbeiten zu denjenigen Tätigkeiten zu sehen, die der Bauträger insgesamt für die kommerzielle Abwicklung seiner Bauvorhaben zu erbringen hat. Es geht also um delegierte Leistungen, wenn bautechnisches Fachwissen vorausgesetzt werden muss, das der Bauträger im eigenen Bereich nicht abdecken kann und nach der Gewerbeordnung auch nicht darf. Selbstverständlich kön-

nen diese Aufgaben der Projektentwicklung auch Ziviltechniker erfüllen. Ziviltechniker und Baumeister stehen also in Konkurrenz.

Sinngemäß gilt das natürlich auch für die Projektleitung. Denn Projektleitung bedeutet, dass die Ergebnisse der Projektentwicklung in rein technischer Hinsicht bzw. in Hinsicht auf die Baustelle und die Abwicklung der Bauausführung umgesetzt werden.

In die rechtliche und fachliche **Kompetenz des Baumeisters** fallen folgende Tätigkeiten:

- technische Planung von Bauvorhaben;
- Konzeption der baulichen Grundlagen von Bauvorhaben;
- Entwicklung baulicher Lösungen für Bauvorhaben;
- Abwicklung von Bauvorhaben;
- Durchführung von Bauvorhaben;
- wirtschaftliche Abwicklung in dem auf die Planung und Ausführung bezogenen Geltungsbereich;
- Fragen der Kalkulation;
- Optimierung der Bauabläufe;
- Bauablaufsteuerung;
- Entwicklung und Klärung wirtschaftlicher Baumethoden und Ablaufmethoden;
- wirtschaftliche Risikoübernahmen bei der Ausführung in der Funktion des Generalunternehmers, Generalplaners oder Generalübernehmers durch Betreiber- oder Contractingmodelle.

Der grundsätzliche Unterschied in der Projektentwicklung, Projektorganisation und Abwicklung von Bauvorhaben, wie sie unter dem Begriff „kommerziell und organisatorisch“ den Bauträgern vorbehalten sind, liegt jedoch in der übergeordneten Funktion des Bauträgers: Er ist Bauherr und Auftraggeber für die an der Realisierung des Bauwerkes als Auftragnehmer beteiligten Bauschaffenden. Diese können ihrerseits als Subauftraggeber nachgeordnete Gewerke beschäftigen.

Die kommerzielle und organisatorische Abwicklung und Verantwortung des Bauträgers als Auftraggeber kann nicht mit der den Baumeistern vorbehaltenen Kompetenz der Ausführung und Durchführung des Bauvorhabens als Auftragnehmer zusammenfallen. Es wäre dies eine unlösbare Interessenkollision, die die Grundprinzipien der Zweiseitigkeit der Vertragsbeziehungen verletzt, die Funktionsverteilung für eine ordnungsgemäße Abwicklung von Bauvorhaben verletzt und jedwede Kontrolle unmöglich macht.

1. Was ist ein Bauträger?

Projektentwicklung, -leitung und -steuerung, Projektmanagement und Bauablaufplanung im Sinn des § 99 Abs 1 Z 5 GewO umfasst Tätigkeiten, die sich auf die Planung und Ausführung von Bauvorhaben beziehen. Jene Tätigkeitsbereiche, die den Bauträgern vorbehalten sind, werden dadurch nicht berührt.

1.1.3.2 Ziviltechniker

Ziviltechniker haben nach dem Ziviltechnikergesetz das Recht, so genannte Gesamtaufträge abzuwickeln. Solche Gesamtaufträge sind nichts anderes als Generalplanerleistungen oder Teilgeneralplanerleistungen, indem der Ziviltechniker verschiedene Planungssubunternehmer oder Sonderfachleute unter seiner Gesamtverantwortung zusammenschließt. Es ist auch denkbar, dass der Ziviltechniker die Verantwortung für die Ausführung des Bauwerkes, sei es durch einen Generalunternehmer (in diesem Fall Subgeneralunternehmer) oder in Form der Einzelvergabe der Gewerksleistungen erbringt.

Zweckmäßig sind solche Gesamtaufträge durch Ziviltechniker immer dann, wenn die technische und planerische Leitung des Projektes im Vordergrund steht. Da der Ziviltechniker bei der Bauausführung keine eigenen Leistungen erbringt, ist die erweiterte Form des Gesamtauftrages als Generalplaner, der auch für die Ausführung haftet, problematisch und erfordert eine eingehende Bonitäts- und Performanceprüfung durch den Auftraggeber (Bauherrn).

Der Ziviltechniker als Gesamtplaner unterscheidet sich vom Bauträger dadurch, dass er an die Vorgaben des Projektes gebunden ist, also nicht die Bauherrnrolle ausübt.

Mit der Novelle des Ziviltechnikergesetzes (ZTG) im Jahr 2005 (BGBl I 2005/137) wurde in § 4 Abs 1 ZTG u. a. eine Wortfolge eingefügt, die leider einige Verwirrung hervorgerufen hat und zur missverständlichen Interpretation Anlass gab, dass Ziviltechniker auch Bauträgertätigkeiten ausüben dürfen, ohne die dafür nötigen Antrittsvoraussetzungen gemäß GewO erfüllen zu müssen. Die Bestimmung lautet (verkürzt):

§ 4. (1) Ziviltechniker sind, sofern bundesgesetzlich nicht eine besondere Berechtigung gefordert wird, auf dem gesamten, von ihrer Befugnis umfassten Fachgebiet (...), zur organisatorischen und kommerziellen Abwicklung von Projekten, (...), berechtigt.

Dieser Text ist – fast – wortgleich mit dem in der GewO umschriebenen Tätigkeitsumfang des Bauträgers, aber eben doch nicht dasselbe.

Genauso wie bei den Baumeistern bestehen grundsätzliche Unterschiede des Tätigkeitsinhaltes. Die nähere Auseinandersetzung mit dem Thema findet sich unter *Kap. 1.1.3.3.*

1.1.3.3 Berufsrechtliche Abgrenzung

Zunächst sei festgehalten, dass die Berufsrechts- und Gewerbevorschriften Österreichs davon ausgehen, dass die jeweiligen Berufsbilder nicht deckungsgleich, sondern eigenständig sind und sich nicht überschneiden. Das genau ist ja der Sinn der Berufsgesetzgebung, nämlich rechtliche Abgrenzungen der Berufsausübung und damit der Zugangs- und Ausübungsvorschriften zu schaffen und nicht Chaos durch Mehrfachbelegung zu produzieren.

Man muss also schon prinzipiell eine Trennung der Berufsinhalte annehmen, sollte man das System nicht grundsätzlich in Frage stellen. Allerdings – nicht immer bedeutet die gleiche Aufschrift auch gleichen Inhalt, es ist daher notwendig, bezüglich des Umfanges des Berufsausübungsrechtes tiefer zu schürfen und nach dem Wesensinhalt des zugrunde liegenden Berufsbildes zu forschen.

Dem Gewerbe der Immobilientreuhänder-Bauträger (§ 117 Abs 4 GewO) ist folgender Tätigkeitsbereich zugeordnet:

- Die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden.
- Die Berechtigung, die Gebäude zu verwerten.

Im Verhältnis zu dem in § 99 GewO für die Baumeister und in § 29 GewO generell geregelten Berechtigungsumfang ergibt sich folgende, analog auch für die Ziviltechniker anwendbare Abgrenzung:

- **Bauherreneigenschaft (Selbständigkeit):**

Ihr liegt in aller Regel ein Auftraggeber-Auftragnehmeverhältnis zwischen dem Bauträger als Bauherrn oder Stellvertreter des Bauherrn und den Planern und Ausführenden zugrunde. Diese funktionale Überordnung des Bauträgers über die nachgeordneten Planer und Ausführenden ist für das Berufsbild typisch.

1. Was ist ein Bauträger?

- **Gesamtverantwortung:**

Die Verantwortung des Bauträgers gegenüber dem Kunden (Erwerber, Nutzer) ist unteilbar und umfasst alle Belange des Projektes in wirtschaftlicher, organisatorischer, aber auch rechtlicher Hinsicht in Bezug auf die Verschaffung der Rechtsstellung z. B. in Form des Wohnungseigentums am errichteten Objekt und schließt auch die Verantwortung für Auftragnehmer und Nachunternehmer ein. Sie reicht damit weit über den normalerweise aus der Planung und Ausführung von Bauprojekten erfließenden Haftungsumfang hinaus.

- **Drittbindung:**

Es besteht während der Abwicklung des Bauvorhabens und vor dessen Beendigung bereits eine vertragliche Bindung zu Kunden (Erwerbern, Nutzern). Verwertung i. S. d. § 117 GewO ist unter diesem Aspekt zu betrachten, d. h. der bloße Verkauf oder die Gebrauchsüberlassung eines baulich wie rechtlich fertiggestellten Projektes ist darunter nicht zu verstehen.

- **Treuhandelement:**

Der Bauträgertätigkeit ist ein treuhänderisches Element wesentlich, d. h. einerseits Optimierungsgebot in allen Belangen der Abwicklung und andererseits eine Interessenwahrnahmungsverpflichtung im Vertragsverhältnis zum Kunden – siehe auch die zivilrechtlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG).

- **Konzentrationsprinzip:**

Zusammenfall verschiedener gewerberechtlicher Funktionen (z. B. Bauträger und Ausführer) ist zwar grundsätzlich zulässig, bedarf jedoch erhöhter Sorgfalt in den übrigen Bereichen im Hinblick auf mögliche Kollisionsprobleme auf Grund des Treuhandelementes.

Weder § 99 GewO (Baumeister) noch § 4 Abs 1 ZTG (Architekten) bieten Hinweise, dass irgendwelche wesentlichen Komponenten dieser fünf Säulen des Bauträgergewerbes dem Berufsbild der Baumeister oder Ziviltechniker immanent sind. Es gibt auch keinen sonstigen Hinweis aus der wirtschaftsüblichen Abwicklung von Bauvorhaben mit Kundenbeziehung während der Planungs-, Bau- und Gewährleistungs- sowie Rechtsverschaffungsphase, dass die „eigentümlichen Arbeitsvorgänge, die verwendeten Roh- und Hilfsstoffe sowie Werkzeuge und Maschinen, die historische Entwicklung und die in den beteiligten gewerblichen Kreisen bestehenden Anschauungen und Vereinbarungen zur Beurteilung des Umfangs der Gewerbeberechtigung“, wie die Gewerbeordnung in § 29 GewO die Abgrenzung grundsätzlich