

## A2 AM BAU BETEILIGTE

### Vorwort

Die Bauherrschaft sowie die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 47 HBO). Diese Verantwortung gilt unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig ist oder baugenehmigungsfrei.

### 1. BAUHERRSCHAFT/ANTRAGSTELLER

Der Antragsteller wird im Baugenehmigungsverfahren als Bauherrschaft bezeichnet. Sie ist verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsicht eingehalten werden. Sie ist somit Ansprechpartner der Bauaufsicht sowie Empfänger von Bescheiden und Verfügungen. Die Bauherrschaft muss nicht der Eigentümer des Baugrundstücks sein.

#### a) gesetzliche Vertretung

Einem gesetzlichen Vertreter ist die Befugnis zum Handeln für Dritte durch gesetzliche Vorschrift verliehen. In diesem Fall muss gegenüber der Bauaufsicht dieser Vertreter zwingend benannt werden. Regelmäßig handelt es sich dabei um eine juristische Personen als Bauherr. Wer die gesetzliche Vertretung übernehmen darf, ergibt sich aus dem Handels- oder Vereinsregister bzw. dem Gesellschaftervertrag. Dies kann dazu führen, dass mehrere Personen nur gemeinschaftlich handeln dürfen.

Für die folgenden juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften sind die nachstehenden Vertreter gesetzlich festgelegt:

- Aktiengesellschaft: Vorstandsmitglieder,
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH): Geschäftsführer,
- Genossenschaft: Vorstandsmitglieder,
- eingetragener Verein: Vorstandsmitglieder,
- Rechtsfähige Stiftung: Vorstandsmitglieder,
- Offene Handelsgesellschaft: Geschäftsführende Gesellschafter,
- Kommanditgesellschaft: Komplementär,
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts: Gesellschafter.

#### b) rechtsgeschäftliche Vertretung/Bevollmächtigung

Die Bauherrschaft kann auch einen Bevollmächtigten ernennen, der in Vertretung des Bauherrn dessen Rechte gegenüber der Bauaufsicht wahrnimmt. Zur wirksamen Vertretung ist erforderlich, dass die Vollmacht eindeutig formuliert ist und die wahrzunehmenden Tätigkeiten explizit bezeichnet werden. Je nach Umfang der Bevollmächtigung wird der Bevollmächtigte erster Ansprechpartner der Bauaufsicht, Adressat für Bescheide und ist unterschreibungsberechtigt. Zu dieser Fallgruppe gehört auch der Prokurist.

Beachtlich ist, dass die Bevollmächtigung keinen Einfluss auf die Stellung des Bauherrn bezüglich der Verfügungen, Kosten- oder Ordnungswidrigkeitsbescheiden hat. Alle Bescheide richten sich an den eigentlichen Bauherrn, lediglich die Versandadresse ändert sich. Der Bevollmächtigte ersetzt nicht den eigentlichen Bauherrn.

Treten mehrere natürliche Personen als Bauherrschaft auf, so ist auch hier der Bauaufsicht ein verantwortlicher Vertreter zu benennen und dem Antrag ist eine entsprechende Vollmacht beizufügen.

## A2 AM BAU BETEILIGTE

☞ Einen speziell für die Bauantragstellung entwickelten Vollmachtsvordrucks finden Sie unter [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de) im Kapitel „Formulare“.

### c) Bestellung eines Empfangsbevollmächtigten auf Verlangen der Behörde

Verfügt die Bauherrschaft über keinen Wohnsitz, gewöhnlichen Sitz oder Geschäftleitung im Inland, so ist gegenüber der Bauaufsicht ein Empfangsbevollmächtigter in Deutschland zu benennen (§ 15 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes). Diese Forderung beruht auf dem praktischen Umstand, dass Schriftstücke im Ausland nicht bzw. nur erschwert (mittels Konsulatsbeteiligung) zugestellt werden können.

## 2. BAUVORLAGEBERECHTIGTE

Die Bauvorlageberechtigten sind verantwortlich für die Entwürfe und die entsprechenden Bauvorlagen, Nachweise und Berechnungen, die Ausführung und die richtige Wahl der Materialien. Der Umfang der Vorlageberechtigung ist in der HBO festgelegt.

### Kleine Bauvorlageberechtigung

Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes, Bautechniker, Architekten, Innenarchitekten und Ingenieure, auch wenn sie nicht in der Liste der Bauvorlageberechtigten geführt werden, sind berechtigt, Bauanträge einzureichen für

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- eingeschossige gewerbliche Gebäuden bis max. 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 3 m Wandhöhe,
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude der Gebäudeklassen 1-3 bis 200 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses,
- Garagen bis 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Wer aufgrund des Hessischen Architekten- und Stadtplanergesetzes die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, ist über die kleine Bauvorlageberechtigung hinaus bauvorlageberechtigt für die mit dieser Berufsaufgabe verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden.

### Große Bauvorlagenberechtigung

Für größere Bauvorhaben sind die Personen bauvorlageberechtigt, welche die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen sind.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 49 HBO, Hessisches Architekten- und Stadtplanergesetz, Hessisches Ingenieurkammergesetz

## 3. NACHWEISBERECHTIGTE

Die Nachweisberechtigten sind verantwortlich für die von ihnen gefertigten Unterlagen (z.B. Statik, Brandschutz, Schallschutz). Qualifikationen und Pflichten von Nachweisberechtigten sind in der Hessischen Nachweisberechtigtenverordnung geregelt (siehe Kapitel B14).

☞ Fundstelle der Hessischen Nachweisberechtigtenverordnung im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

#### 4. SACHVERSTÄNDIGE

Die Sachverständigen bescheinigen u.a. die Richtigkeit und Vollständigkeit der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, die Richtigkeit der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz, sowie die Einmessung von Gebäuden.

Für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen bescheinigen die verantwortlichen Sachverständigen die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

#### 5. NACHBARN

Im Baugenehmigungsverfahren werden die Nachbarn von der Bauaufsicht benachrichtigt, wenn das Bauvorhaben von nachbarschützenden Vorschriften abweicht. Zu den nachbarschützenden Vorschriften gehören zum Beispiel die Abstandsregeln von baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken. Auch planungsrechtliche Regelungen können nachbarschützenden Charakter haben.

Zweck der Benachrichtigung ist nicht die Erreichung einer Zustimmung oder Ablehnung des Nachbarn, sondern die Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen.

Die Bauaufsicht benachrichtigt den Nachbarn **nicht**, wenn dieser bereits dem Bauantrag zugestimmt hat. Die Nachbarzustimmung ist der Bauaufsicht sinnvoller Weise in Form von unterschriebenen Bauzeichnungen vorzulegen. Bei mehreren Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nießbrauchern müssen **alle** berechtigten Personen zustimmen.

Unter „Nachbarn“ im Baugenehmigungsverfahren versteht das Gesetz die Eigentümer (auch Erbbauberechtigte oder Nießbraucher) eines benachbarten Grundstücks,

- das unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (hierzu zählen auch Grundstücke, die nur zu einem kleinen Teil am Baugrundstück liegen).
- das durch das Bauvorhaben in seinen schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden kann. Dies kann z.B. auch ein gegenüberliegendes Nachbargrundstück sein, sofern die Abstandsfläche die Straßenmitte überschreitet. Nachbar im Sinne des Planungsrechts können auch alle im Plangebiet anrainigen oder betroffenen Nachbarn sein.

Mieter oder Pächter eines Grundstücks sind **nicht** Nachbarn im Sinne des Öffentlichen Nachbarrechts der HBO.

Wenn ein Bauvorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt, hat der Nachbar die Möglichkeit, Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung einzulegen. Wir empfehlen Ihnen deshalb, Ihr Bauvorhaben bereits während der Planungen Ihren Nachbarn vorzustellen und, wenn deren Rechte durch den Bau beeinträchtigt werden, im Vorfeld eine Einigung mit ihnen zu erzielen.

Auch wenn alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass die Bauaufsicht das Vorhaben genehmigen muss. Bestimmte nachbarschützende Vorschriften (z. B. Schutz vor Lärmimmissionen) müssen selbst dann eingehalten werden, wenn der Nachbar ausdrücklich auf die Einhaltung verzichtet hat.

Umgekehrt bedeutet die fehlende Zustimmung eines Nachbarn nicht ohne weiteres eine Versagung des Bauantrages. In diesem Fall kann der Nachbar jedoch eine Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angreifen.

### 6. UNTERSCHRIFTEN

- Die Bauherrschaft unterschreibt grundsätzlich alle Antragsformulare, wie z.B. Bauantrag, Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsantrag sowie Mitteilungen nach §§ 55 und 56 HBO.
- Der Entwurfsverfasser unterschreibt den Bauantrag sowie die Mitteilung nach § 56 HBO, und soweit erforderlich, auch die Mitteilung nach § 55 HBO. Darüber hinaus unterschreibt er alle Bauvorlagen, auch Fachplanungen, es sei denn, dass er die sachliche Übereinstimmung seiner Entwurfsplanung mit den Fachplanungen mit einer gesonderten Übereinstimmungserklärung bestätigt
- Fachentwürfe müssen von den hierfür verantwortlichen Fachplanern unterschrieben sein. Sachverständige unterschreiben die von ihnen gefertigten oder geprüften Unterlagen.

Alle Antragsformulare müssen mit **Originalunterschriften** versehen sein. Alle sonstigen Bauvorlagen müssen mindestens in zweifacher Ausfertigung original unterschrieben der Bauaufsicht vorgelegt werden, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigefügt werden.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 49 Abs. 2 HBO