

Am Bau beteiligte Personen

Die BayBO regelt die Aufgaben und Pflichten von folgenden Personen:

Bauherr

Bauherrin oder Bauherr sind verantwortlich gegenüber der Baubehörde. Sie sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich und müssen geeignete Fachkräfte beauftragen, wenn sie nicht selbst über die erforderliche Sachkunde verfügen. An sie richten sich die Bescheide und Verfügungen der BAUVERWALTUNG.

Bauherrin oder Bauherr unterschreiben alle Anträge, Berechnungen und Pläne.

Pflichten

Insbesondere im Vereinfachten Verfahren, im Genehmigungsverfahren und bei verfahrensfreien Vorhaben wurde vom Gesetzgeber die Verantwortung beim Bauen auf die Bauherrinnen bzw. Bauherrn übertragen. Diese haften dafür, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, unabhängig davon, ob die Behörde diese prüft. Da Bauherrinnen bzw. Bauherrn dazu in der Regel nicht die notwendigen Fachkenntnisse besitzen, müssen sie Fachleute beauftragen. Für bestimmte Arbeiten sind Fachleute mit qualifizierter Ausbildung vom Gesetz vorgeschrieben.

Denken Sie insbesondere auch bei vermeintlich geringfügigen Vorhaben daran, dass trotz der Verfahrensfreiheit öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen können. So kann das Gartenhaus eventuell an der geplanten Stelle nicht zulässig sein, weil es dort zum Beispiel der Festsetzung eines Bebauungsplanes widerspricht ...

Die Bauverwaltung fordert gegebenenfalls, unabhängig vom Prüfumfang im Verfahren, bei der nachträglichen Bauüberwachung die Einhaltung dieser Vorschriften ein.

Bitte beachten Sie auch, dass für das Vorhaben möglicherweise weitere Erlaubnisse oder Genehmigungen anderer Dienststellen erforderlich sein können.

Vertretung

Bauherrin und Bauherr können sich vertreten lassen. Die Vertretung hat die gleichen Rechte und Pflichten gegenüber der Bauverwaltung wie die Bauherrin bzw. der Bauherr. Bei Wohnungseigentums- oder Erbengemeinschaften benennen Sie bitte immer eine Vertretung. Die vertretende Person ist Ansprechpartnerin und Adressatin des Schriftverkehrs einschließlich der Bescheide.

Treten mehrere Personen als Bauherr auf, wird empfohlen eine Person als Vertretung zu benennen. Dies erleichtert den weiteren Verfahrensablauf. Dann ist auch lediglich deren Unterschrift auf dem Antragsunterlagen erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass eine Person benannt wird, die ihr gegenüber als allein für den Antrag zuständig auftritt.

Beachten Sie, dass auch die Angaben zur Vertretung im Bauantragsformular vollständig ausgefüllt und unterschrieben sind.

Entwurfsverfasser

Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser sind verantwortlich für die Planung, die Übereinstimmung der verschiedenen Planunterlagen und die Vollständigkeit der Nachweise, für die korrekte Ausführung und für die richtige Wahl der Materialien. Sie müssen grundsätzlich persönlich unterschreiben.

Sofern diese im Antragsformular (unter 10.) bevollmächtigt sind, Verhandlungen mit der Behörde zu führen, werden Rückfragen und Änderungen im Genehmigungsverfahren zunächst mit ihnen geführt. Zur Unterschriftenvertretung und zum Empfang von Bescheiden etc. ist jedoch eine gesonderte Vollmacht erforderlich.

Der Umfang der Vorlageberechtigung und der Berechtigung zum Erstellen von bautechnischen Nachweisen ist in der BayBO festgelegt (zum Beispiel eingeschränkte Vorlageberechtigung für Hochschulabsolventen der entsprechenden Studiengänge und Handwerksmeister des Baufachs für Vorhaben bis zu drei Wohneinheiten).

Für Personen aus einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder aus einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft gleichgestellten Staat gelten besondere Regelungen zur Bauvorlageberechtigung.

Die Vorlageberechtigung ist zusammen mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag auf Vorbescheid oder beim Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unternehmer

Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung und den sicheren Betrieb der Baustelle. Sie achten auf die richtige Verwendung der Bauprodukte und kümmern sich um die entsprechenden Nachweise. Sie müssen über die für ihre Arbeit erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügen.

Prüfsachverständige und Prüfsachverständige

Prüfsachverständige werden durch die Bauherrin bzw. den Bauherrn beauftragt. Sie prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, soweit dies in der BayBO oder in Vorschriften auf Grund der BayBO vorgesehen ist.

Sie bescheinigen unter anderem die Richtigkeit und Vollständigkeit der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit, 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.

Prüfsachverständige überprüfen bei Sonderbauten die statischen Nachweise. Diese werden durch die Bauverwaltung beauftragt.

Die Voraussetzungen für die Qualifikation und die Aufgaben sind in entsprechenden Verordnungen geregelt. Prüfsachverständige und Prüfsachverständige werden durch die Kammern zugelassen und in Listen eingetragen. Sie sind nicht zu verwechseln mit privaten Sachverständigen.

Nachbarn

Bauherrin, Bauherr bzw. deren Bevollmächtigte müssen die Bauzeichnungen und den Lageplan (mindestens die erste Fertigung) allen Eigentümerinnen und Eigentümern von Nachbargrundstücken, beziehungsweise allen Erbbauberechtigten zur Unterschrift vorlegen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Privatpersonen oder um juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts handelt (z. B. Freistaat Bayern).

Nachbarn sind:

- Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen - auch so genannte Punktnachbarn, d. h. wenn Grundstücke lediglich an einer Ecke zusammentreffen und sonst keine Grenze gemeinsam verläuft.
- Eigentümerinnen und Eigentümer weiterer Grundstücke, die durch das Bauvorhaben in ihren schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden können. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Abstandsfläche die Straßenmitte überschreitet oder wenn bei geringer Straßenbreite Tiefgaragenzufahrten die Bewohnerinnen und Bewohner gegenüberliegender Gebäude beeinträchtigen könnten.

Geben Sie in den Plänen und im Antragsformular die Namen und Anschriften der Nachbarn und die Flurstücksnummern des betreffenden Grundstücks an. Beachten Sie, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks aufzuführen sind.

Die Unterschrift auf den Plänen gilt als Zustimmung. Sie erfolgt mindestens auf der ersten Fertigung oder auf einem eigenen Plansatz „Nachbarunterschriftensatz“. Hat eine Nachbarin oder ein Nachbar nicht zugestimmt, ist unbedingt die vollständige Anschrift im Antragsformular anzugeben (dort unter 5.), da in diesem Fall ein Abdruck des Bescheides zugestellt werden muss.

Für Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) unterschreibt in der Regel die bevollmächtigte Verwaltung. Deren Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Im Antragsformular ist daher immer die vollständige Adresse der bevollmächtigten Hausverwaltung anzugeben, da ihr regelmäßig ein Abdruck des Bescheides zugesandt wird. Diese gibt sie dann den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zur Kenntnis.

Wenn Sie eine bauliche Anlage planen, bei der damit zu rechnen ist, dass ein größerer Kreis von Nachbarn sich gefährdet, benachteiligt oder belästigt fühlen könnte, kann auf Antrag ein besonderes Nachbarbeteiligungsverfahren (Antrag auf öffentliche Bekanntmachung Art. 66 Abs. 4 BayBO) durchgeführt werden. Klären Sie diese Frage bitte frühzeitig mit dem Bauverwaltungsamt.

Haben Nachbarn die Zustimmung verweigert, kann auf Antrag der Bauherrin bzw. des Bauherrn, die Behörde diese zusätzlich noch während des Genehmigungsverfahrens verständigen. Ob diese kostenpflichtige Verständigung durchgeführt wird, liegt im Ermessen der Behörde. **Der Antrag entbindet nicht von der Pflicht, die Pläne den Nachbarn vor der Antragstellung vorzulegen.**

Nachbarn, die im Antragsformular genannt sind, aber auf den Plänen nicht unterschrieben haben, erhalten einen Abdruck des Bescheids. Sie haben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Zustellung des Baugenehmigungsbescheides Klage gegen die Genehmigung zu erheben. Sollten Sie vergessen haben, Nachbarn anzugeben, besteht auch nach Ablauf dieses Monats keine Rechtssicherheit, da die gesetzlich vorgeschriebene Zustellung nicht durchgeführt werden konnte. Nachbarn, die erst später Kenntnis von einem Bauvorhaben erhalten, können auch ab diesem Zeitpunkt noch klagen.