

Geehrte Kundinnen und Kunden,

Sie möchten in der Stadt Offenbach am Main ein Bauprojekt realisieren und haben Fragen zu Ihrer Aufgabe und Verantwortlichkeit als Bauherrschaft? Gern helfen wir Ihnen!

1. Was bedeutet „Bauherrschaft“?

Bauherrschaft ist die Person, die das Bauantragsformular als solche unterschreibt. Sie muss nicht Grundstückseigentümer sein. Die Bauherrschaft kann während des Genehmigungsverfahrens oder der Bauausführung wechseln. Dies kann der Bauaufsicht nur durch die neue Bauherrschaft schriftlich mitgeteilt werden.

Die Bauherrschaft ist verantwortlich für das Bauvorhaben. Dabei kommt es nicht an auf

- die Art des Bauvorhabens (Nutzungsänderungen, bauliche Maßnahmen) und
- ob eine Baugenehmigung benötigt wird.

Wichtig: Es handelt sich um eine öffentlich-rechtliche Verantwortung. Sie besteht unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere mit Projektentwicklungsgesellschaften, Käufern oder sonstigen Projektbeteiligten; sie kann dadurch nicht abgegeben werden.

2. Welche Verantwortung habe ich als Bauherrschaft?

Die Verantwortung ist sehr weitreichend und wird häufig unterschätzt.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Baugenehmigung, die Anordnungen und Auflagen der Bauaufsicht eingehalten werden. Auch muss sie während der Bauausführung alle Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen vorlegen, wie z.B. den Brandschutznachweis oder die Überwachungsbescheinigung zur Standsicherheit.

Sie trägt diese Verantwortung gegenüber den Behörden, insbesondere gegenüber der Bauaufsicht. Für Verstöße gegen Bauvorschriften und Vorlagepflichten haftet immer die Bauherrschaft, unabhängig davon, wer den Verstoß verursacht hat. Folgen können etwa Baueinstellungen, Nutzungsuntersagungen, Zwangs- oder Bußgelder sein. Wir empfehlen Ihnen, sich vor Übernahme der Bauherrschaft aufklären und ggf. juristisch beraten zu lassen. Stellen Sie in Ihren Vertragsverhältnissen sicher, dass Sie im Zeitpunkt der Fälligkeit Zugriff auf alle Nachweise, Bescheinigungen, Anzeigen etc. haben.

3. Wahrnehmung der Bauherrschaft

Nehmen Sie es beim Wort und haben Sie die „Herrschaft“ über Ihr Bauvorhaben. Sie sind unser/e Ansprechpartner/in! Um Ihr Projekt voranzubringen, benötigen wir Ihre Mithilfe. Nur gemeinsam mit Ihnen, Ihrer/m Entwurfsverfasser/in und Bauleiter/in kann Ihr Vorhaben kompetent und verlässlich betreut werden.

Nutzen Sie gerne unser Beratungsangebot im [Baubüro, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach a.M.](#) und führen Sie ein erstes Informations- und Orientierungsgespräch:

montags, dienstags, donnerstags und freitags 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
jeweils ohne Terminvereinbarung

Umseitig finden Sie einen kurzen Überblick über den Ablauf eines Genehmigungsverfahrens.

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Erarbeitung der Bauvorlagen

Ihr/e Entwurfsverfasser/in entwirft Ihr Projekt und erstellt die Bauvorlagen. Abhängig vom Bauvorhaben können dies unterschiedliche Bauvorlagen sein. Bitte berücksichtigen Sie hierzu unser Merkblatt „Bauantrag & Genehmigungsfreistellung“ sowie den geltenden Bauvorlagenerlass (BVEr).

Wie wichtig formal ordnungsgemäße Bauvorlagen sind, sehen Sie in Ziffer 2 & 3. Wie wichtig eine inhaltlich rechtskonforme Planung ist, sehen Sie in Ziffer 5. Für die Vollständigkeit und Prüffähigkeit der Bauvorlagen und deren Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die/der Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

1. Eingabe des Bauantrages bei der Bauaufsicht

Sie erhalten eine Eingangsbestätigung, und das Verfahren beginnt.

2. Formale Prüfung des Bauantrages

Die Bauaufsicht prüft nun die Bauvorlagen auf formale Vollständigkeit und Prüffähigkeit. Denn das Bauvorhaben kann erst dann inhaltlich geprüft werden, wenn die Bauvorlagen formal den Vorgaben entsprechen, also alle relevanten Inhalte darstellen und sie in sich stimmig sind. Je nach Bauvorhaben kann die Prüfung einige Zeit in Anspruch nehmen.

3. Mitteilung über die Prüffähigkeit des Antrages oder Zurückweisung

Wenn die Bauvorlagen prüffähig sind, erhalten Sie hierüber eine Mitteilung, und die inhaltliche Prüfung beginnt.

Sind die Bauvorlagen hingegen nicht prüffähig, wird der Bauantrag in aller Regel zurückgewiesen. Das Verfahren ist an dieser Stelle beendet. Möchten Sie Ihr Vorhaben weiterverfolgen, ist ein neuer Antrag erforderlich.

4. Inhaltliche Prüfung des Bauantrages

Nun wird Ihr Vorhaben dahingehend geprüft, ob es den maßgeblichen Bauvorschriften entspricht. In diesem Teil der Prüfung werden andere Fachstellen beteiligt, z.B. die Fachbereiche Planungsrecht, Brandschutz, Umwelt- und Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Hygienerecht usw. Die Fachstellen haben vier Wochen Zeit für ihre Stellungnahmen. Häufig erfordern Bauvorhaben in diesem Zuge auch interne Abstimmungsgespräche mit den verschiedenen Fachstellen. Aufgrund dieser Beteiligungsverfahren und je nach rechtlicher Komplexität des Vorhabens nimmt die Prüfung einige Zeit in Anspruch.

5. Baugenehmigung oder Versagung

Ergibt die Prüfung, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist, wird die Baugenehmigung erteilt. Stehen der Genehmigungsfähigkeit lediglich minimale Änderungserfordernisse entgegen, wird Gelegenheit zur Änderung der Planung gegeben.

Wird diese vorgenommen, wird das Vorhaben genehmigt. Wird sie nicht vorgenommen oder verstößt das Vorhaben substantiell gegen Rechtsvorschriften, wird die Baugenehmigung versagt. Das Verfahren ist an dieser Stelle beendet.

6. Bauausführung bei Genehmigungserteilung / Baueinstellung und dgl.

Vor Baubeginn sowie über die gesamte Bauausführung hinweg sind verschiedene Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen vorzulegen. Die rechtzeitige und ordnungsgemäße Vorlage obliegt als Bauherrschaft Ihnen; sie ist Voraussetzung für einen reibungslosen Bauablauf. Die fehlende Vorlage hat Baueinstellungen, Zwangsmittel, Bußgeldverfahren und dgl. zur Folge.