



BAUHERRSCHAFT

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.