

Vollmacht für den Planer oder Entwurfsverfasser

Eine Vollmacht erlaubt dem Planer, für den Bauherrn bestimmte Handlungen vorzunehmen und Entscheidungen zu treffen, insbesondere bei der Einreichung von Bauanträgen oder der Kommunikation mit Behörden.

Hinweis:

Die vorstehenden Angaben und Informationen dienen ausschließlich allgemeinen Hinweisen und stellen keine verbindliche rechtliche oder fachliche Beratung dar. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Jegliche Haftung ist ausgeschlossen. Es wird empfohlen, bei rechtlichen oder baurechtlichen Fragestellungen einen entsprechenden Fachanwalt oder Experten zu konsultieren.

Beschreibung:

Planer/Entwurfsverfasser sind Architekten, Bauingenieure oder andere Fachleute, die mit der Planung und Umsetzung eines Bauprojekts betraut sind. Der Bauherr kann dem Planer oder Entwurfsverfasser eine Vollmacht erteilen, um im Namen des Bauherrn z. B. Bauanträge bei der zuständigen Baubehörde einzureichen, Planungsunterlagen zu unterschreiben oder Genehmigungen einzuholen.

Typische Aufgaben mit Vollmacht

1. Einreichung von Bauanträgen: Der Planer kann mit der Vollmacht Bauanträge stellen und notwendige Genehmigungen von den Behörden einholen.
2. Kommunikation mit Behörden: Der Bevollmächtigte übernimmt die Kommunikation mit den Bauaufsichtsbehörden, was den Bauherrn entlastet.
3. Vertretung in baurechtlichen Angelegenheiten: Der Planer kann den Bauherrn in verschiedenen rechtlichen Fragen vertreten, z. B. bei baurechtlichen Prüfungen oder Genehmigungsverfahren.

Bedeutung der Vollmacht in der Bauantragsstellung/im Bauantrags- und Genehmigungsverfahren

1. Eine Vollmacht erleichtert die Projektabwicklung zwischen dem Planer und der Behörde, da der Bauherr nicht persönlich präsent sein muss.
2. Die Vollmacht schützt den Bauherrn und den Planer, da klare Regelungen über die Befugnisse bestehen.
3. Die Vollmacht muss schriftlich erteilt werden und konkret festlegen, welche Befugnisse der Planer hat.

Baurechtliche Aspekte der Vollmacht

1. Die Vollmachtserteilung muss den gesetzlichen Vorgaben des Baurechts entsprechen.
2. Eine Bauvorlageberechtigung ist häufig erforderlich, d. h., der Planer (Einreicher) muss eine entsprechende Qualifikation haben (z. B. Architekt, Ingenieur).
3. Der Bauherr (Antragsteller) bleibt trotz Vollmacht in der Verantwortung und haftet für das Bauvorhaben, sofern nichts anderes geregelt ist.

Vollmacht

Die Vollmacht, die einem Planer oder Entwurfsverfasser erteilt wird, sollte klar und detailliert formuliert sein, um Missverständnisse zu vermeiden und rechtliche Sicherheit zu gewährleisten. Konkrete Inhalte könnten sein:

1. Vollmachtgeber und Bevollmächtigter

- Vollmachtgeber: Der Bauherr, also die Person oder das Unternehmen, das das Bauprojekt initiiert und finanziert (Antragsteller).
- Bevollmächtigter: Der Planer oder Entwurfsverfasser (Architekt, Ingenieur), der mit der Planung und/oder Ausführung des Bauvorhabens betraut ist.

2. Gegenstand der Vollmacht

- Bauvorhaben: Beschreibung des Bauvorhabens (Adresse des Bauvorhabens, Art des Vorhabens).
- Zeitraum der Vollmacht: Beginn und Ende der Vollmacht oder Regelungen zur Dauer der Vollmacht.

3. Einreichung von Anträgen und Unterlagen

- Der Bevollmächtigte wird ermächtigt, alle erforderlichen Bauanträge und sonstigen Anträge bei der zuständigen Baubehörde oder anderen zuständigen Stellen (z. B. Umweltbehörde) einzureichen.
- Dies umfasst insbesondere die Einreichung von Entwurfs- und Planungsunterlagen bei der Baurechtsbehörde.

4. Kommunikation mit der Behörde

- Der Bevollmächtigte ist berechtigt, alle Verhandlungen und die laufende Kommunikation mit der Baubehörde zu führen.
- Dazu gehört die Beantwortung von Rückfragen, die Abstimmung über Änderungen der Planung sowie die Teilnahme an baurechtlichen Verfahren.

5. Entscheidungen treffen und Zustimmung erteilen

- Der Bevollmächtigte darf in bestimmten Angelegenheiten Entscheidungen im Namen des Bauherrn treffen, z. B. bei der Anpassung von Planungen, der Einreichung von geänderten Bauunterlagen oder der Zustimmung zu Auflagen der Baubehörde.
- Es sollte genau festgelegt werden, in welchen Fällen der Bevollmächtigte selbstständig Entscheidungen treffen darf und in welchen Fällen eine Rücksprache mit dem Bauherrn erforderlich ist.

6. Empfang von digitalen Nachrichten

- Ermächtigung des Bevollmächtigten, digitale Nachrichten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu empfangen, wie z. B. Nachrichten über das Virtuelle Bauamt.

7. Empfang von Bescheiden und Gebührenbescheiden

- Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Bescheide der Baubehörde entgegenzunehmen. Dazu gehören:
 - Baugenehmigungsbescheid (Baubescheid)
 - Gebührenbescheid (Kostenbescheide für Genehmigungen, Prüfungen, etc.)
- Es kann auch festgelegt werden, dass der Bevollmächtigte Bescheide prüfen und die notwendigen Schritte zur Umsetzung einleiten darf.

8. Widerruf und Beendigung der Vollmacht

- Es sollte geregelt werden, wie und unter welchen Umständen die Vollmacht widerrufen werden kann.
- Bei befristeten Bauvorhaben kann das Ende der Vollmacht mit dem Abschluss bestimmter Bauphasen verknüpft werden.

9. Unterschrift und Datum

- Die Vollmacht muss vom Bauherrn unterschrieben und datiert werden. Ggf. ist auch eine Unterschrift des Bevollmächtigten erforderlich, um die Annahme der Vollmacht zu bestätigen.

Musterformulierung für einen Teilbereich (ohne Gewähr):

„Hiermit bevollmächtige ich [Name des Bevollmächtigten], im Rahmen des Bauvorhabens [Beschreibung des Bauvorhabens] sämtliche erforderlichen Bauanträge und Unterlagen bei der zuständigen Behörde einzureichen, in meinem Namen zu verhandeln, Bescheide entgegenzunehmen und notwendige Entscheidungen zu treffen. Diese Vollmacht umfasst ausdrücklich den Empfang von digitalen Nachrichten und Gebührenbescheiden.“