

Merkblatt 06

Aufbewahrungspflicht für Bauunterlagen nun beim Bauherren / Eigentümer

Stand November 2017

Baugenehmigungen, Bauvorlagen, statische Berechnungen, bautechnische Nachweise, Prüf- und Überwachungsberichte – bei der Entstehung von Bauwerken häufen sich gleichzeitig beträchtliche Mengen von „für das Bauvorhaben notwendigen Unterlagen“ an. Diese sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, zum Beispiel bei Um- oder Anbauten, Abriss, Verkauf oder zur Durchführung von Brandsicherheits-schauen.

Bislang wurde ein Zweitexemplar dieser Unterlagen zentral archiviert, um Behörden und Eigentümern jederzeit Zugang zu benötigten Daten zu gewähren. Inzwischen sind die Bauaufsichtsbehörden aufgrund der wirtschaftlichen Situation jedoch nicht mehr in der Lage, die für ein Bauvorhaben maßgeblichen Unterlagen über dessen gesamte Lebensdauer aufzubewahren. Bereits seit dem 01.01.2007 werden mit § 15 der damals neuen Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO 2007) die Bauherren und Eigentümer in die Pflicht genommen und sind nun alleinig für die Aufbewahrung und Vorlage der Unterlagen verantwortlich: Konkret ist in der aktuell geltenden BauVerfVO vom 15.11.2017 in § 18 festgelegt:

§ 18 BauVerfVO - Aufbewahrungspflicht (Stand 15.11.2017)

Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind verpflichtet,

- 1. vorhabenbezogene Bescheide,**
 - 2. Bauvorlagen,**
 - 3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,**
 - 4. die Bescheinigungen von Prüfsachverständigen,**
 - 5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,**
- bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. [...] Die Bauaufsichtsbehörde hat die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.**

Diese Pflicht gilt für die gesamte Lebensdauer des Bauwerks und geht bei Verkauf an den Neueigentümer über. In dem Fall, dass die Unterlagen verloren gehen, beschädigt oder unvollständig vorgelegt werden, begeht der Bauherr/Eigentümer eine Ordnungswidrigkeit und muss zudem für die aufwändige und kostenintensive Neuerstellung der Unterlagen aufkommen.

Eine einheitliche Umsetzung dieser geänderten Verfahrensverordnung durch die Bezirke ist derzeit nicht zu erkennen. Einige Bezirke schreiben die Eigentümer an, um die Unterlagen an diese abzugeben. In anderen Bezirken werden die Archive zurzeit noch aufrecht erhalten. Dabei ist jedoch nicht klar, wie lange dies noch der Fall ist.

Bisher haben es die Bauaufsichtsbehörden versäumt, die Bauherren und Eigentümer über diese gravierenden Änderungen ausreichend in Kenntnis zu setzen. Die neu entstandenen Verpflichtungen und Risiken bei Verlust sind den meisten Bauherren nicht bewusst, so dass diese häufig fahrlässig mit den Unterlagen umgehen.

Es muss damit gerechnet werden, dass die Vollständigkeit der Unterlagen zukünftig den Wert eines Objektes wesentlich mit beeinflusst und bei einem evtl. Verkauf ein wichtiges Verkaufsargument wird. Fehlende Unterlagen dürfen sich beim Verkauf eines Objektes preismindernd auswirken.

Außer der selbstständigen Aufbewahrung bietet sich eine Auslagerung der Unterlagen an. Neben dem jeweiligen Planer Ihres Vertrauens gibt es auf Bauunterlagen spezialisierte Archivierungsunternehmen. Die Baukammer gibt Ihnen gerne Auskunft. Gegen eine geringe Gebühr werden die Unterlagen abgeholt, erfasst und sicher eingelagert, so dass das Aufbewahrungsrisko für den Eigentümer minimiert wird.

Die Sicherstellung einer langfristigen Aufbewahrung kann somit Bauherren vor einem unkalkulierbaren zukünftigen Kostenrisiko schützen.