



BESTANDSUNTERLAGEN IN BERLIN WERDEN NICHT LÄNGER VON BEHÖRDEN ARCHIVIERT

ANSPRECHPARTNER:

DIPL.-ING. WOLFRAM STEINKE

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Berlin

Veröffentlichungsdatum: Oktober 2008

Wo veröffentlicht: "Der Prüflingenieur" 33 Oktober 2008 (vpi Zeitschrift der Bundesvereinigung der Prüflingenieure für Bautechnik)

BESTANDSUNTERLAGEN IN BERLIN WERDEN NICHT LÄNGER VON BEHÖRDEN ARCHIVIERT

In Berlin hat es seit dem 01.01.2007 einschneidende Veränderungen in Form einer Überarbeitung der Berliner Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) gegeben.

Die Bauaufsichtsbehörden sind aufgrund der wirtschaftlichen Situation nicht mehr in der Lage, die für ein Bauvorhaben maßgeblichen Unterlagen über dessen gesamte Lebensdauer aufzubewahren. Trotz Einspruchs von Seiten des VPI wurde die Aufbewahrungspflicht von Bauunterlagen nunmehr alleine auf Bauherren (bzw. Eigentümer) übertragen.

Die Bauaufsichtsbehörden archivieren zukünftig nur noch Unterlagen, die dem Zweck dienen, den bestehenden baulichen Zustand (Bestandschutz) nach § 85 Abs. 1 BauO Bln zu dokumentieren.

Konkret heißt es in der BauVerfVO:

§ 15 Aufbewahrungspflicht

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolgerin oder Rechtsnachfolger sind verpflichtet,

- 1. die Baugenehmigung oder die Bestätigung nach § 70 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung für Berlin,**
- 2. die Bauvorlagen, soweit sie geprüft worden sind, die geprüften Bauvorlagen,**
- 3. die bautechnischen Nachweise, soweit sie geprüft worden sind, die geprüften bautechnischen Nachweise, einschließlich der Prüf- und Überwachungsberichte,**
- 4. die auf das Bauvorhaben bezogenen Nachweise der Verwendbarkeit bis zur Beseitigung der Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderungen oder Nutzungsänderung aufzubewahren. Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde sind diese Unterlagen vorzulegen. (...)**

Diese Aufbewahrungspflicht gilt für die gesamte Lebensdauer des Bauwerks und geht bei Verkauf an den Neueigentümer über. Gehen die Unterlagen verloren oder werden sie beschädigt oder unvollständig vorgelegt, begeht der Bauherr/Eigentümer eine Ordnungswidrigkeit und muss zusätzlich für die aufwändige und kostenintensive Neuerstellung der Unterlagen aufkommen.

Eine einheitliche Umsetzung dieser geänderten Verfahrensverordnung ist durch die Bezirke 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. Hier ist aber nicht klar, wie lange das 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 werden.

Um die Bauherren zukünftiger Bauvorhaben zu schützen, sollten der VPI und seine Mitglieder bei Prüfungen auf diese Situation hinweisen und Hilfestellungen geben. Im Rahmen von Prüfungen muß auf den Wert dieser Unterlagen und ihre geeignete Aufbewahrung hingewiesen werden.

Dabei bietet sich neben der selbständigen Aufbewahrung eine Auslagerung der Unterlagen an. Hier gibt es auf Bauunterlagen spezialisierte Archivierungsunternehmen (z. B. DEBA DEUTSCHE BAUARCHIV GmbH oder Rhenus Logistics). Gegen eine geringe Gebühr werden die Unterlagen abgeholt, erfasst und sicher eingelagert, so dass das Aufbewahrungsrisko für den Eigentümer minimiert wird.

Der Hinweis auf die aktuelle Situation und die gebotenen Möglichkeiten durch die Mitglieder des VPI könnte somit Bauherren vor einem unkalkulierbaren Kostenrisiko schützen.

Dipl.-Ing. Wolfram Steinke
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Berlin

**UNTERNEHMENSGRUPPE
BAU-WERK-PLAN**

Keplerstraße 8 - 10 · 10589 Berlin
Tel.: +49 30 29 02 77 - 100
Fax: +49 30 29 02 77 - 999
service@bauwerkplan.com