

In Ihrem **eigenen Interesse** sollten Sie als ein verantwortungsbewusster Bauherr oder Grundstückseigentümer alle genehmigten Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufbewahren und einem späteren Rechtsnachfolger zur Verfügung stellen.

Eine Baugenehmigung ist ein sachbezogener Verwaltungsakt, sie allein garantiert den **Bestandsschutz**, der verhindert, dass eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage rechtswidrig wird, auch wenn das öffentliche Baurecht sich später ändert und die bestehende Anlage nunmehr dem geänderten Recht widerspricht.

Beweispflichtig für das Vorliegen einer Baugenehmigung ist der Bürger, wenn er sich gegenüber einer Beseitigungsanordnung darauf beruft, das Bauwerk sei genehmigt und deshalb formell baurechtmäßig. (OVG NRW, Beschluß vom 18.1.2001 10B 1898/00, BauR 2001, 758 = EildStNW 2001, 269 = ZfBR 2001, 354)

Nach der Rechtsprechung kann weder die stillschweigende Duldung eines illegalen Zustandes Bestandsschutz verschaffen, noch die bloße Untätigkeit der Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung ersetzen.

Falls Sie Ihr Eigenheim von einem Bauträger erworben haben sollten und nicht im Besitz dieser Unterlagen sind, rate ich Ihnen, diese vom Bauträger bzw. Voreigentümer zu besorgen.

Wurde ein Wohngebäude nach dem 01.01.1996 in der Genehmigungsfreistellung (d.h. ohne Baugenehmigung) errichtet, ist es sogar gesetzlich nach § 67 Abs.6 BauO NRW vorgeschrieben, dass Bauherr und späterer Eigentümer die Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren haben.

Diese Vorschrift verfolgt den Zweck, dem Bauherrn im Bedarfsfall den Nachweis ordnungsgemäßer Planung und Bauausführung seines Gebäudes zu ermöglichen. Dies wird dann besonders für den Bauherrn oder Eigentümer relevant, wenn die Bauaufsichtsbehörde aufgrund ihr bekannt gewordener Tatsachen verpflichtet ist, ordnungsbehördlich die Nutzung zu untersagen oder eine Stilllegung angeordnet werden muß.

Bei Fehlen der Bauunterlagen, besonders in der Genehmigungsfreistellung, wären weder die Bauaufsichtsbehörde noch die Gerichte in der Lage, in nachfolgenden Verwaltungs- und Gerichtsverfahren auf zuverlässige Beurteilungsgrundlagen zurückgreifen zu können

Zu den wichtigen Bauunterlagen (im Original) eines Grundstückes zählen:

- Baugenehmigungen oder seit 1995 Mitteilungen zur Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)
- Bauvorlagen: amtlicher Lageplan, genehmigte Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
- baurechtliche Nachweise: z.B. Stellplatznachweis, Maß der baulichen Nutzung
- bautechnische Nachweise: Standsicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz
- Bescheinigungen nach § 66 BauO NRW der Unternehmer oder Sachverständigen, dass die entsprechend eingebauten haustechnischen Anlagen (z.B. Wasserheizungs-, Feuerungs-, Wasserversorgungs-, Warmwasserversorgungs-, Abwasseranlagen, Wärmepumpen) den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters nach § 43 Abs.7 BauO NRW, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist
- Baulasteintragungen (z.B. Wege- und Fahrrecht, Anbaurecht, Freihaltung Abstandflächen)
- Nachweis über eingezahlte Ablösebeiträge (Stellplatzverpflichtung)