

3.3. Bauakten

Eine Bauakte ist die amtliche Sammlung aller Unterlagen, die zu einem Bauvorhaben gehören, soweit sie für die Baugenehmigungsbehörde von Bedeutung sind. Dies beinhaltet also Bauanträge, Baugenehmigungen, Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, Formulare der Bauabnahme usw.

3.3.1. Wie kommt eine Bauakte zustande?

„Mit der Stellung des Bauantrags wird das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet. Der Bauantrag ist bei der Gemeinde zu stellen, in deren Gemeindegebiet das zu bebauende Grundstück liegt. Gegenstand des Antrages ist der Auftrag an die Gemeinde, das beantragte Vorhaben auf die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen (Bau)Recht zu überprüfen und die Erlaubnis zur Durchführung zu erteilen (Baugenehmigung).

Der Antrag muß insbesondere enthalten: Baubeschreibung, Flächen- und Grundstücksgrößen, Nachweis über Schall- und Wärmedämmung.“¹²

Diese Definition basiert auf dem § 63 der Musterbauordnung (die Mustervorlage für die Landesbauordnungen):

„§ 63 Bauantrag und Bauvorlagen

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.“

Dadurch, dass die Handhabung dieses Themas auf einem Landesgesetz basiert, kann es natürlich in verschiedenen Bundesländern unterschiedliche Zuständigkeiten geben!

3.3.2. Wo gibt es Bauakten?

Üblicherweise gibt es für jedes Gebäude eine Bauakte. Zuständig ist dafür – wie oben in den Verordnungstexten zu sehen - die Baugenehmigungs- und Bauordnungsbehörde.

Kommunale Archive: In Brandenburg gibt es gemäß dem Brandenburgischen Archivgesetz Archive bei den Gemeinden und Landkreisen (Gemeindeverbände¹³): „§ 16 Kommunale Archive (1) Die Gemeinden und Gemeindeverbände regeln die

¹² WF-Bib, computerisierte Bibliothek des WertermittlungsForums, Sinzig

¹³ „Die Kreise/Landkreise stellen rechtlich gesehen Gemeindeverbände und gleichzeitig Gebietskörperschaften dar.“ (aus: Lehrstuhl für Stadtbaugesetz der RWTH Aachen Univ.-Prof. Dr.-Ing. K. J. Beckmann)

Archivierung ihres Archivgutes nach Maßgabe dieses Gesetzes in eigener Zuständigkeit.“

Landeshauptarchive: Manchmal befinden sich diese Akten auch im Landeshauptarchiv des Bundeslandes.

Archivgesetz des Landes Berlin, § 2, Abs. 2: „Das Landesarchiv Berlin archiviert das aus den Geschäftsgängen aller Behörden, Gerichte und sonstigen Stellen des Landes Berlin sowie von deren Rechts- und Funktionsvorgängern hervorgegangene Archivgut.“

Die Landeshauptarchive bewahren Akten üblicherweise erst auf, wenn sie seit 30 Jahren nicht mehr verwendet wurden. Für Bauakten in Berlin gilt allerdings: § 4 „(1a) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 sind Bauakten in der Regel 90 Jahre nach ihrer Entstehung auszusondern und unverändert anzubieten.“ Hier ist die Frist also dreimal solange, bis dort eine Berliner Bauakte eingeht. Ein Landeshauptarchiv ist daher nur in Fällen interessant, wo bei den üblichen Stellen keine Bauakte gefunden wird oder wenn ein Gebäude abgerissen und an der Stelle neu gebaut wurde, denn auch in solchen Fällen kann es vorkommen, dass eine Akte dorthin übergeben wird.

3.3.3. Zweck der Bauakte für die Wertermittlung

Die Bauakte soll die über das Gebäude benötigten Unterlagen und Informationen liefern, die man nicht auf einfacherem und schnellerem Wege erhalten kann, so dass trotzdem auf solider Datengrundlage bewertet werden kann.