

Merkblatt Hinweise zur neuen Freistellungsregelung (§ 63 BauO NW)

Für Bauherrinnen und Bauherrn sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, die Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 67 der neuen Landesbauordnung ohne Baugenehmigung planen und zu errichten oder zu ändern beabsichtigen, werden folgende Hinweise und Erläuterungen gegeben:

Bauvorhaben, die die Freistellungsvoraussetzungen erfüllen, bedürfen seit dem 1. Januar 1996 keiner Baugenehmigung mehr. Dabei können sie **nicht wählen** zwischen der Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung und der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens. Wenn Sie für ein freigestelltes Bauvorhaben einen Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde stellen, muss diese den Antrag wegen fehlender Zuständigkeit zurückweisen.

I.

Welche Bauvorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung?

1. **Wohngebäude**
In Wohngebäuden sind nicht nur Wohnungen zulässig, sondern in geringem Umfang auch Räume für die Ausübung bestimmter freiberuflicher Tätigkeiten. Nähere Auskünfte hierüber kann Ihnen im Bedarfsfall die untere Bauaufsichtsbehörde erteilen.
- 1.1 **Wohngebäude geringer Höhe**
Das sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt, und die dem Wohnen dienen.
- 1.2 **Wohngebäude mittlerer Höhe**
Das sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt, und die dem Wohnen dienen.
2. die zu diesen Wohngebäuden gehörenden **Nebengebäude** (z.B. Abstellschuppen) und **Nebenanlagen** (z.B. Einfriedungen)
3. die diesen Wohngebäuden dienenden **Garagen und überdachten Stellplätze** bis zu 1 000 m² Nutzfläche.

II.

Welche Voraussetzungen müssen für die Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung vorliegen?

1. Die Vorhaben müssen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet werden und den Festsetzungen dieser Pläne entsprechen. Werden Ausnahmen oder Befreiungen (§31 Bau-GB) von diesen Plänen erforderlich, kann die Genehmigungsfreistellung nicht in Anspruch genommen werden.
2. Die Vorhaben dürfen örtlichen Bauvorschriften nicht widersprechen. Das sind Satzungen der Gemeinde aufgrund der Landesbauordnung, die vornehmlich Bestimmungen über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen zum Inhalt haben (z.B. Festlegung der Firstrichtung, Dachneigung, Gebäudefarbe, Dachbegrünung usw.). Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können gesondert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Bei Genehmigung der Abweichung kann die Genehmigungsfreistellung in Anspruch genommen werden.
3. Die Vorhaben müssen allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen der Landesbauordnung entsprechen. Abweichungen von Anforderungen der Landesbauordnung müssen gesondert von der unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.
4. Die Erschließung der Vorhaben muss gesichert sein. Das heißt, ihr Anschluss an eine Wasserversorgungsanlage und eine Abwasseranlage muss möglich sein und ihre Anbindung an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche muss spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage gewährleistet sein.
5. Die Gemeinde darf nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt haben, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Näheres hierzu entnehmen Sie bitte der Ziffer IV.

III.

Was muss getan werden, um von der Genehmigungsfreistellung Gebrauch zu machen?

1. Sie haben zusammen mit diesem Merkblatt von der Gemeinde den Vordruck „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“, das Muster eines Baustellenschildes und den Erhebungsbogen zur Durchführung der Baustatistik erhalten.
Wenden Sie sich nunmehr an eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser (z.B. Architektin oder Architekt oder Bauingenieurin oder Bauingenieur) und vergewissern Sie sich, dass sie oder er bauvorlageberechtigt und ausreichend berufshaftpflichtversichert ist. Sie oder er wird Ihnen die erforderlichen Baupläne und Unterlagen (Bauvorlagen) erstellen.
Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat das Bestehen der Berufshaftpflichtversicherung gegenüber Ihnen als der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber bei Vertragsabschluss durch Vorlage einer Bestätigung des Versicherers nachzuweisen. Die Bestätigung darf nicht älter als 12 Monate sein. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss auf Ihr Verlangen umfassend über Inhalt und Umfang des Versicherungsschutzes unterrichten.
2. Füllen Sie den Vordruck „Vorlage der Genehmigungsfreistellung“ aus. Er muss von Ihnen und der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unterschrieben werden. Reichen Sie den ausgefüllten Vordruck zusammen mit folgenden Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung bei der Gemeinde, in deren Bereich Sie bauen wollen, ein:
 - a) Lageplan, der in bestimmten Fällen ein „amtlicher“ Lageplan sein muss (siehe Rückseite des Vordrucks „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“),
 - b) Berechnungen des Maßes der baulichen Nutzung als Bestandteil des Lageplanes
 - c) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) mit rechnerischem Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchst gelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche.Für die Vollständigkeit und den vorgeschriebenen Inhalt der Bauvorlagen ist die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich. Sie oder Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser können bei der Gemeinde über die zu beachtenden Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes und evtl. bei der unteren Bauaufsichtsbehörde über die beim Bau Ihres Vorhabens zu beachtenden Vorschriften Auskunft erhalten. Die untere Bauaufsichtsbehörde führt jedoch keine Beratung zur vorschriftengerechten Anfertigung der einzelnen Bauvorlagen durch. Über Form und Inhalt dieser Bauvorlagen ist Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser die oder der auch diese zu unterschreiben hat, unterrichtet.
Reichen Sie mit den Bauvorlagen den von Ihnen ausgefüllten Erhebungsbogen für die Baustatistik bei der Gemeinde ein.
3. Sie können bestimmen, dass die Vorlage als Bauantrag weiter behandelt werden soll, falls die Gemeinde erklärt, dass für Ihr Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall kreuzen Sie bitte das entsprechende Feld auf Seite 1 des Vordrucks an und fügen zusätzlich zu den Ziffer III.2. genannten Bauvorlagen und die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 sowie bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und bei Mittelgaragen die in Teil II Nr. 14 des Vordrucks genannte Bauvorlage bei.
Sämtliche Bauvorlagen, ausgenommen die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277, müssen in der vorgeschriebenen Anzahl vorgelegt werden, nämlich 2fach, wenn die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist, bzw. 3fach, wenn der Kreis untere Bauaufsichtsbehörde ist.
Die Vorlage der in Teil II Nr. 13 des Vordrucks genannten Bescheinigung ist freigestellt. Bei Ihrer Beibringung entfällt jedoch die Prüfung des Brandschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde und die Genehmigungsgebühren werden dementsprechend ermäßigt.
4. Achten Sie darauf, dass Sie ggf. den Zeitpunkt des Zugangs des Vordruckes einschließlich Bauvorlagen bei der Gemeinde nachweisen können. Dies kann z.B. durch Übersendung durch die Post per Einschreiben mit Rückschein geschehen. Sie können sich aber auch von der Gemeinde schriftlich den Eingang bestätigen lassen.
Der Nachweis des Zugangs ist für Sie von besonderer Bedeutung, weil Sie im Zweifelsfall auch den Ablauf der der Gemeinde gesetzten Verschweigungsfrist von 1 Monat (siehe nachfolgende Ziffer IV.5) nachweisen können.

IV.

Was unternimmt die Gemeinde aufgrund Ihrer „Vorlage“?

1. Die Gemeinde wird von Ihrem Bauvorhaben durch die Bauvorlagen in Kenntnis gesetzt, um ihre eigenen Belange wahrnehmen zu können. Die Gemeinde hat nicht die Aufgabe, die Rechtmäßigkeit Ihres Bauvorhabens zu prüfen. Die Verantwortung hierfür liegt ausschließlich bei Ihnen und den von Ihnen beauftragten Personen.

2.
 - a) Die Gemeinde muss sich innerhalb eines Monats nach Einreichen der Bauvorlagen schlüssig werden, ob sie für Ihr Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren verlangt. Erhalten Sie von der Gemeinde keine Nachricht, können Sie nach Ablauf der Monatsfrist, die sich ab Zugang des Vordrucks bei der Gemeinde berechnet, mit der Bauausführung beginnen (siehe aber Ziffer V.).
Über die Tatsache, dass die Gemeinde kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat, kann sie Ihnen auf Antrag eine Bescheinigung ausstellen, für die sie eine Gebühr von 50,- Euro erheben wird.
 - b) Die Gemeinde kann Ihnen aber auch vor Ablauf der Monatsfrist mitteilen, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall können Sie unverzüglich (siehe aber Ziffer V.) mit dem Vorhaben beginnen. Auch für die vorzeitige Mitteilung erhebt die Gemeinde eine Gebühr von 50,- Euro. Ein Rechtsanspruch auf eine solche vorzeitige Mitteilung besteht nicht.
3. Will die Gemeinde dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, teilt sie Ihnen dies mit und reicht Ihnen die Bauvorlagen zurück. Sie haben dann die Möglichkeit, für Ihr Bauvorhaben einen Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.
Weisen Sie bitte in diesem Fall die Bauaufsichtsbehörde darauf hin, dass die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt hat, denn dann kann die Bauaufsichtsbehörde die Bearbeitung Ihres Bauantrages nicht wegen Unzuständigkeit ablehnen (siehe auch einleitenden Hinweis vor Ziffer I)
4. Haben Sie ausdrücklich bestimmt, dass Ihre Vorlage als Bauantrag weiter behandelt werden soll, falls die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt, wird die Gemeinde Sie ebenfalls unterrichten (siehe Ziffer III.3) und die Bauvorlagen zusammen mit Ihrer Stellungnahme unmittelbar an die untere Bauaufsichtsbehörde weiterleiten, die dann über Ihren Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NW) entscheidet.
5. Die vorzeitige Mitteilung und das Schweigen innerhalb der Monatsfrist stellen kein „Rechtmäßigkeitsattest“ der Gemeinde dar, das etwa mit der Erteilung einer Baugenehmigung vergleichbar wäre. Die Gemeinde bringt durch die vorzeitige Mitteilung oder ihr Schweigen nur zum Ausdruck, dass sie in Wahrnehmung ihrer Interessen keinen Anlass gesehen hat, ein Baugenehmigungsverfahren zu verlangen.
Für die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht tragen Sie als Bauherrin oder Bauherr und im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und evtl. beauftragte Fachplanerinnen oder Fachplaner sowie die (Bau-) Unternehmen die uneingeschränkte Verantwortung (siehe § 56 BauO NW)
Eine präventive behördliche Kontrolle Ihres Bauvorhabens einschließlich einer Überwachung der Bauausführung findet im Rahmen der Freistellungsregelung nach § 67 BauO NW nicht statt.

V.

Was müssen Sie vor Baubeginn veranlassen?

1. Es ist möglich, dass die Durchführung Ihres Bauvorhabens von der Erteilung anderer behördlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse abhängig ist.
Möglicherweise benötigen Sie
 - eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Kreis, kreisfreie Stadt), wenn Sie Niederschlagswasser oder vorgeklärtes Abwasser in den Untergrund oder einen Vorfluter einleiten wollen,
 - eine Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde (Gemeinde), wenn Ihr Bauvorhaben z.B. in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmalern errichtet werden soll und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
 - Eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde, wenn Ihr Bauvorhaben innerhalb von Wasserschutzgebieten errichtet werden soll,
 - Die Zulassung einer Abweichung nach § 73 BauO NW, wenn Sie bei Ihren Bauvorhaben von bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Gestaltungsvorschriften der Gemeinde abweichen wollen; die Abweichung wird auf besonderen Antrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde ausgesprochen, wenn hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.
 Ohne im Besitz dieser anderen behördlichen Gestattungen zu sein, dürfen Sie mit den Bauarbeiten nicht beginnen.
Sollte Ihr Bauvorhaben im Einflusbereich (Bauschutzbereich) eines Flugplatzes liegen, muss rechtzeitig die Luftverkehrsbehörde (Bezirksregierung Münster oder Düsseldorf) unterrichtet werden. Näheres hierüber können Sie bei Ihrer Gemeinde erfahren.
Wollen Sie ein Bauvorhaben in einem Gebiet ausführen, in dem Bergbau umgeht, müssen Sie das Bergbauunternehmen unterrichten, um ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude rechtzeitig veranlassen zu können. Auch hier wird Ihnen die Gemeinde dabei behilflich sein, den richtigen Ansprechpartner zu finden.

2. Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihren unmittelbaren Nachbarn (das sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer der unmittelbar an Ihr Grundstück angrenzenden Grundstücke = Angrenzer) vor Baubeginn mitzuteilen, dass Sie ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchzuführen beabsichtigen, für das die Gemeinde keine Baugenehmigungsverfahren verlangt hat. Es wird empfohlen, diese Unterrichtung möglichst umfassend, d.h. durch Übersenden der Bauvorlagen und entweder einer Kopie der „Vorzeitigen Mitteilung“ oder einer Kopie der Bescheinigung der Gemeinde, wonach diese kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat, durchzuführen. Es liegt in Ihrem Interesse, sich den Zugang der „Unterrichtung“ durch den jeweiligen Nachbarn bestätigen zu lassen (z.B. Übersendung durch Einschreiben mit Rückschein). Sollte nämlich einer der Nachbarn gegen Ihr Bauvorhaben später gerichtlich vorgehen wollen, kann er nicht geltend machen, er habe von Ihrem Bauvorhaben vorab nichts erfahren. Die Anschriften der zu unterrichtenden Angrenzer können Sie erforderlichenfalls beim Grundbuchamt erfahren.
3. Eine Woche vor Baubeginn müssen Sie hierüber die untere Bauaufsichtsbehörde unterrichten. Hierzu genügt eine Postkarte, auf der Sie unter Bezeichnung des Baugrundstücks und der genauen Bezeichnung des Vorhabens den Zeitpunkt des Baubeginns mitteilen. Dabei sollten Sie auch nicht vergessen anzugeben, dass es sich um ein nach § 67 BauO NW freigestelltes Bauvorhaben handelt.
4. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen müssen Ihnen vor Baubeginn bestimmte Nachweise und Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorliegen. Diese Nachweise und Bescheinigungen brauchen weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt zu werden. Sie müssen diese Unterlagen jedoch aufbewahren; die Bauaufsichtsbehörde kann sich diese auf Verlangen vorweisen lassen (siehe Ziffer VIII).

4.1 Was sind staatlich anerkannte Sachverständige?

Sachverständige werden für die Bereiche Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz von der Architektenkammer NW und der Ingenieurkammer-Bau NW und für den Bereich Standsicherheit ausschließlich von der Ingenieurkammer-Bau staatlich anerkannt. Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser, die oder der möglicherweise für einen oder mehrere dieser Bereiche selbst staatlich anerkannte Sachverständige oder staatlich anerkannter Sachverständiger ist, wird Ihnen bei der Auswahl der in Frage kommenden staatlich anerkannten Sachverständigen behilflich sein. Nötigenfalls können Sie auch bei der

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Inselstraße 27
Tel.: (0211) 49 67
40474 Düsseldorf

und der

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Freiherr-vom-Stein-Straße 167
Tel.: (0201) 43 50 50
45133 Essen

erfragen, wer staatlich anerkannte Sachverständige oder staatlich anerkannter Sachverständiger ist; die Kammern führen Listen über die von Ihnen jeweils anerkannten Sachverständigen.

Sie müssen die staatlich anerkannten Sachverständigen mit der Aufstellung bzw. Prüfung der nachfolgend genannten Nachweise, der Ausstellung der entsprechenden Bescheinigung sowie der sog. Freistellungsbescheinigungen selbst beauftragen. Diese sachverständigen tragen Ihnen gegenüber die Verantwortung dafür, dass die Inhalte der Nachweise und Bescheinigungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

4.2 Welche Nachweise und Bescheinigungen sind erforderlich?

- 4.2.1 Bei den unter Ziffer V.4 genannten Wohngebäuden benötigen Sie
 - a) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüften Nachweis über die Standsicherheit des Gebäudes. Dieser Nachweis muss von Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser oder einer Tragwerksplanerin oder einem Tragwerksplaner als Fachplanerin oder Fachplaner aufgestellt sein;
 - b) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten Nachweis über den Schallschutz. Sofern dieser Nachweis von jemandem anderem aufgestellt wird, muss er von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein;
 - c) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten oder unter den Voraussetzungen des Buchstabens b) Satz 2 geprüften Nachweis über den Wärmeschutz. Dieser Nachweis wird nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung und der Wärmeschutzüberwachungsverordnung geführt.

- 4.2.2 Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich zu den unter Ziffer V.4.2.1 genannten Nachweisen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass Ihr Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Die oder der staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes muss diese Bescheinigung im Zusammenwirken mit der örtlichen Feuerwehr oder Brandschutzdienststelle erteilen.
- 4.2.3 Bei Garagen über 100 m² bis 1000 m² Nutzfläche (Mittelgaragen) ist gleichfalls von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu prüfen und zu bescheinigen, dass die Mittelgarage den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Außerdem ist der Nachweis nach Ziffer V.4.2.1 Buchstabe a) erforderlich.
- 4.2.4 Soll in einer geschlossenen Mittelgarage eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen. Hierfür in Frage kommende Sachverständige nennt Ihnen gegebenenfalls die untere Bauaufsichtsbehörde.
5. Vor Baubeginn muss die Grundrißfläche und die Höhenlage Ihres Bauvorhabens abgesteckt sein. Achten Sie darauf, dass von Baubeginn an eine Ausfertigung der bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen und die unter Ziffer V.4 aufgeführten Nachweise und Bescheinigungen an der Baustelle vorliegen. Vergessen Sie auch nicht an der Baustelle das vorgeschriebene Baustellenschild (mit dem grünen Punkt) anzubringen, dessen Muster Ihnen die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den übrigen Vordrucken und diesem Merkblatt ausgehändigt hat (siehe Ziffer III.1)

VI.

Was müssen Sie während der Bauausführung beachten?

1. Sie werden mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens nur Unternehmen mit der erforderlichen Sachkunde und Erfahrung beauftragt haben. Sie sollten wissen, dass diese Unternehmen für die ordnungsmäßige, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von Ihnen übernommenen Arbeiten und insoweit für die Ordnungsmäßige Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich sind. Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Ihre Verantwortlichkeit als Bauherrin oder Bauherr für eine vorschriftengerechte Bauausführung bleibt hiervon unberührt.
2. Achten Sie unbedingt darauf, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen, der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen ausgeführt wird. Beabsichtigen Sie dagegen eine andere, von diesen Unterlagen abweichende Bauausführung, müssen Sie sich von Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser hierfür neue (geänderte) Bauvorlagen anfertigen lassen. Die abweichende Bauausführung ist erst nach Durchführung der unter Ziffer III und IV beschriebenen Vorgehensweise möglich. Andernfalls laufen Sie Gefahr, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die Baustelle stilllegt und, falls das Vorhaben nicht mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt, die Beseitigung des bisher errichteten Baukörpers verlangt. Auch kann die Bauaufsichtsbehörde in einem solchen Fall gegen Sie ein empfindliches Bußgeld verhängen.
3. Sie dürfen das Gebäude erst benutzen, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist.

VII.

Was müssen Sie bei oder nach Fertigstellung Ihres Bauvorhabens beachten?

1. Die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens müssen Sie der unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen, wobei die unter Ziffer V.2 gegebenen Hinweise entsprechend gelten.
2. Mit der Fertigstellungsanzeige sollten der unteren Bauaufsichtsbehörde auch die erforderlichen Unternehmerbescheinigungen für die haustechnischen Anlagen Ihres Gebäudes eingereicht werden. Nach § 66 BauO NW dürfen u.a. folgende haustechnischen Anlagen ohne Baugenehmigung errichtet werden
 - Wasserheizungsanlagen
 - Feuerungsanlagen
 - Heizölbehälter bis zu 50 m³ Fassungsvermögen

- Flüssiggasbehälter bis zu 5 m³ Fassungsvermögen
- Wasserversorgungsanlagen
- Abwasseranlagen

Diese Anlagen dürfen jedoch erst benutzt werden, wenn die jeweilige Unternehmerin oder der jeweilige Unternehmer oder ggf. eine Sachverständige oder ein Sachverständiger bescheinigt, dass die jeweilige haustechnische Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Bestehen Sie bei Ihrem Fachunternehmern auf die Aushändigung dieser Bescheinigungen; die entsprechenden amtlichen Vordrucke liegen diesem vor.

Außerdem muss Ihre Heizungsanlage die Vorschriften der Heizungsanlagenverordnung erfüllen, die zum Zweck der Energieeinsparung erlassen worden ist. Zum Nachweis hierfür hat Ihnen Ihre Heizungsfirma eine Fachunternehmerbescheinigung nach amtlichen Vordruck auszustellen, die Sie der unteren Bauaufsichtsbehörde vier Wochen nach Fertigstellung der Heizungsanlage einreichen müssen. Halten Sie Ihre Heizungsfirma auch zur Abgabe dieser Fachunternehmererklärung an.

3. Hinzuweisen ist auch auf Ihre Verpflichtung aus § 43 Abs. 7 BauO NW.
Danach müssen Sie sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteinen oder Abgasleitungen von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen lassen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen sollen Sie der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister Gelegenheit geben, vor Erteilung der Bescheinigung auch den Rohbauzustand besichtigen.
Diese Bescheinigungen brauchen Sie der Bauaufsichtsbehörde nicht vorzulegen.
4. Ferner müssen Ihnen Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen (Ziffer V.4.1) vorliegen, wonach Sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den unter Ziffer V.4.2 genannten Nachweisen errichtet worden ist (sog. Fertigstellungsbescheinigungen). Geben Sie deshalb den staatlich anerkannten Sachverständigen, die auch insoweit hierzu von Ihnen zu beauftragen sind, Gelegenheit, diese stichprobenhaften Kontrollen vorzunehmen.
5. Sie müssen auch der gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht nachkommen. Hierzu genügt es, wenn Sie unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes
 - der zuständigen Katasterbehörde einen Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilen
 - oder
 - der zuständigen Katasterbehörde eine Bestätigung über einen entsprechenden Auftrag an eine öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorlegen.

VIII.

Was ist sonst zu beachten?

Der Gesetzgeber hat Sie verpflichtet, alle in dieser Information genannten Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen, sofern diese nicht der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen. Sie sollten dieser Verpflichtung während der gesamten Lebensdauer Ihres Bauvorhabens nachkommen, damit erforderlichenfalls hierauf zurückgegriffen werden kann. Bei einem evtl. Eigentumswechsel sollten Sie deshalb die genannten Unterlagen der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer übergeben.