

8. BAUKOSTEN

8.2.1. BAURECHT

Baurecht

Im Baurecht sind öffentliches und privates Baurecht zu unterscheiden. Das öffentliche Baurecht regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben zwischen dem Bauherren und dem Land. Das private Baurecht regelt das Vertragliche zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer (Planer). Daneben gibt es weitere Gesetze und Verordnungen.

Die Baukosten sind die Kosten, die für die Erstellung des Gebäudes anfallen. Diese lassen sich in Grundstückskosten, Errichtungs- oder Herstellungskosten und Baunebenkosten aufschlüsseln.

Um ein Gebäude zu erstellen, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Baugesetzbuch und der jeweiligen Landesbauordnung verankert. Es ist zu prüfen, wo das Gebäude liegt, das heißt ob es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im nicht beplanten Innenbereich oder im Außenbereich liegt. Generell muss kein Bebauungsplan vorliegen, um ein Gebäude errichten zu können.

Zudem ist zu prüfen, ob das Grundstück frei von Lasten Dritter ist (zum Beispiel sogenanntes Erbbaurecht).

Das zuständige Bauamt gibt Auskunft über die örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten und darüber, welche Formalien eingehalten werden müssen. Das Stellen einer Bauvoranfrage kann im ersten Schritt sinnvoll sein.

Baurechtliche Vorgaben

1. Öffentliches Baurecht:

Bauplanungsrecht auf Bundesebene (BauGB und BauNVO)

Bauordnungsrecht auf Landesebene (Landes BauO)

- Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

- Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

2. Privates Baurecht

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

VOB Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure