

Baurecht-Orientierungsscheck

Musterweg 7, 22999 Beispielstadt (fiktiv) · Grundstück 18 × 42 m = 756 m² · Bungalow 1960er, 8,6 × 13,0 m · Land für dieses Muster: Hamburg (HBauO)

Wichtig: Das ist eine Orientierung, keine Baurechtsprüfung.

Orientierung, keine verbindliche Baurechtsprüfung und keine Bauvorlage. Grundlage sind die Unterlagen des Auftraggebers, öffentlich zugängliche Gesetzestexte (Stand siehe Quellen) und die genannten Annahmen. Ob und wie gebaut werden darf, entscheidet allein die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Für Bauantrag oder Bauanzeige brauchen Sie eine bauvorlageberechtigte Person.

Bebauungsplan: Annahme für das Demo (fiktiver Bebauungsplan „Beispielstadt 7“: WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, II, o, Baufenster 3–15 m × 5–25 m) Annahme für das Demo

Ergebnis je Variante (Hamburg)

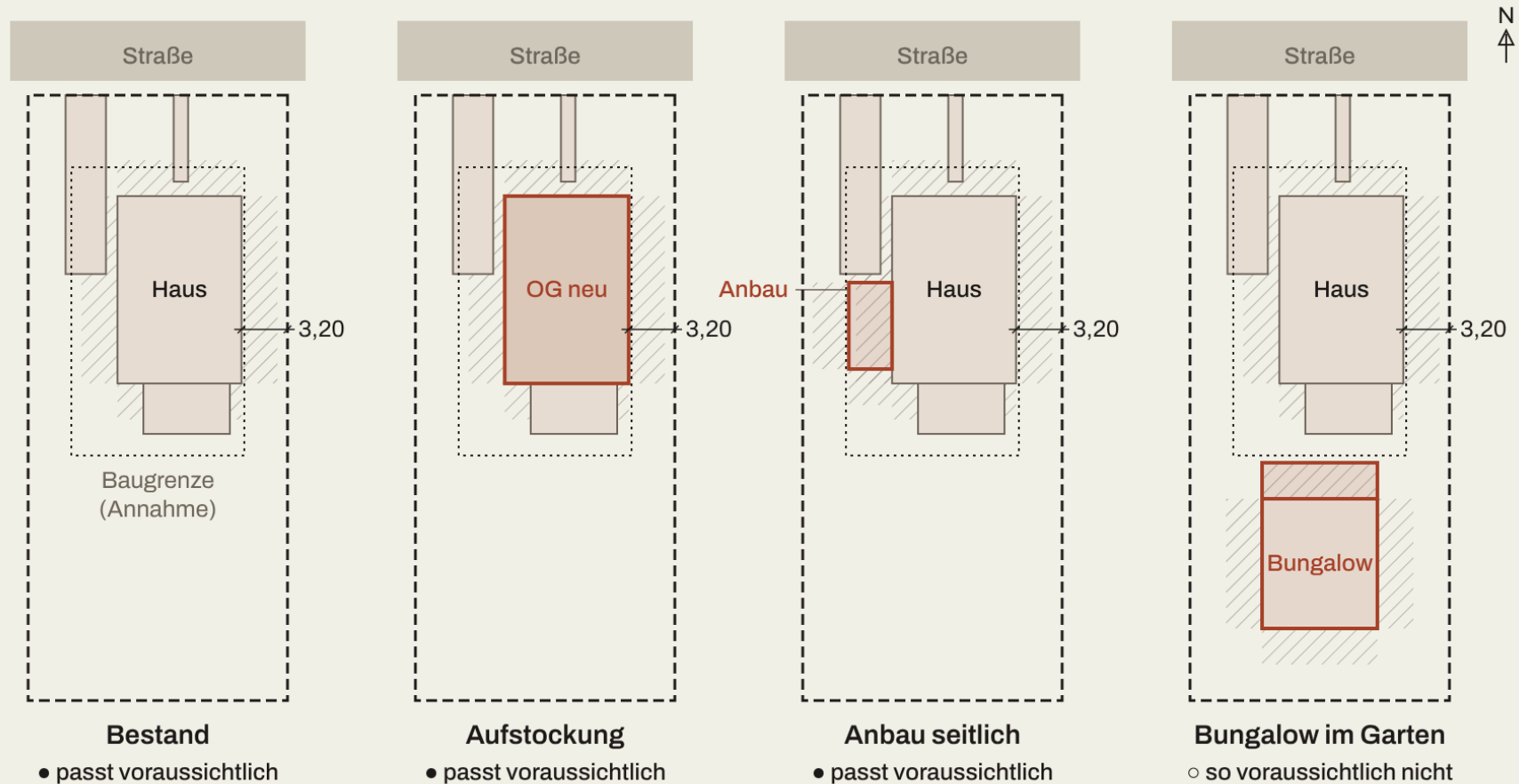
VARIANTE	GRZ	GRZ MIT NEBEN-FLÄCHEN	GFZ	VOLL- GESCHOSSE	BAU- FENSTER	ABSTAND (RESERVE)	ERGEBNIS
Bestand	0,15	0,23	0,15	1	●	● 0,70 m	● passt voraussichtlich
Aufstockung	0,15	0,23	0,30	2	●	● 0,70 m	● passt voraussichtlich
Anbau seitlich	0,17	0,25	0,17	1	●	● 0,70 m	● passt voraussichtlich
Bungalow im Garten	0,24	0,35	0,24	1	○	● 0,70 m	○ so voraussichtlich nicht
erlaubt (Annahme)	≤ 0,3	≤ 0,45	≤ 0,5	≤ 2	Baugrenze	Reserve ≥ 0,30 m	

GRZ/GFZ nach §§ 19, 20 BauNVO, Außenmaße, Terrassen zählen zur GRZ mit Nebenflächen (Annahme). Vollgeschoss aus lichter Höhe 2,50 m (Annahme) nach § 2 Abs. 6 HBauO. Abstandsflächen nach § 6 HBauO: 0,4 H, mindestens 2,50 m. Status: ● ok, passt voraussichtlich · ● prüfen, Reserve unter 0,30 m oder nicht prüfbar · ○ kritisch, Grenzwert überschritten.

Bungalow im Garten: Er liegt außerhalb des angenommenen Baufensters (Baugrenze bei 25 m Tiefe). So wäre er voraussichtlich nur mit Befreiung nach § 31 BauGB möglich: vorab mit Bauvoranfrage klären. Abstand Haus–Bungalow 8,00 m, nötig 5,00 m (Hamburg) bzw. 6,00 m (andere Länder): passt.

Bestand und drei Ideen: Abstandsflächen und Baufenster

Demo B, fiktiv · Hamburg (HBauO) · B-Plan-Werte: Annahme für das Demo



-- Grenze ■ Bestand ■ Neu ▨ Abstandsfläche · Maßzahl in m: kleinster Abstand Wand – Grenze

Lageplan des fiktiven Demo-Grundstücks, Hamburg (HBauO). Bebauungsplan-Werte und Baugrenze: Annahme für das Demo.

Gleiches Haus, vier Bundesländer

Dieselben Varianten nach HBauO, BauO NRW 2018, BayBO und NBauO. Zahl = kleinste Reserve zwischen nötiger und vorhandener Abstandsfläche an einer Nachbargrenze.

VARIANTE	HAMBURG	NORDRHEIN- WESTFALEN	BAYERN	NIEDERSACHSEN
	HBauO · mind. 2,50 m	BauO NRW 2018 · mind. 3,00 m	BayBO · mind. 3,00 m	NBauO · mind. 3,00 m
Bestand	● Reserve 0,70 m	● Reserve 0,20 m	● Reserve 0,20 m	● Reserve 0,20 m
Aufstockung	● Reserve 0,70 m	● Reserve 0,20 m	● Reserve 0,20 m	● Reserve 0,20 m
Anbau seitlich	● Reserve 0,70 m	● Reserve 0,20 m	● Reserve 0,20 m	● Reserve 0,20 m
Bungalow im Garten	○ Reserve 0,70 m · Baufenster ○	○ Reserve 0,20 m · Baufenster ○	○ Reserve 0,20 m · Baufenster ○	○ Reserve 0,20 m · Baufenster ○

Status: ● ok, passt voraussichtlich · ● prüfen, Reserve unter 0,30 m oder nicht prüfbar · ○ kritisch, Grenzwert überschritten.

In Hamburg reichen 2,50 m Mindesttiefe, in den anderen drei Ländern sind es 3,00 m. Bei 3,20 m Abstand zur Ostgrenze bleiben dort nur 0,20 m Reserve: Lageplan und Geländehöhen genau prüfen lassen.

Wände im Detail: Anbau seitlich, Nordrhein-Westfalen

BAUKÖRPER	WAND	HÖHE H	NÖTIG T	VORHANDEN	RESERVE
Bestand	Süd (Garten)	3,05 m	3,00 m	22,00 m	19,00 m ●
Bestand	West	3,05 m	3,00 m	6,20 m	3,20 m ●
Bestand	Ost	3,05 m	3,00 m	3,20 m	0,20 m ●
Anbau seitlich	Süd (Garten)	3,10 m	3,00 m	23,00 m	20,00 m ●
Anbau seitlich	West	3,10 m	3,00 m	3,20 m	0,20 m ●

Regel: Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit höchstens drei oberirdischen Geschossen: 3 m genügen (§ 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW 2018). Straßenseite: Abstandsfläche bis Straßenmitte, hier unkritisch.

Gauben/Dachaufbauten über die halbe Wandlänge sowie Giebelflächen werden in NRW zu 1/3 angerechnet; im Orientierungsscheck vereinfacht, im Einzelfall prüfen. Dachanrechnung nach § 6 Abs. 4 BauO NRW 2018; Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018: mindestens 2,30 m über mehr als 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses.

Bayern-Hinweis: In Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern gilt nach Art. 6 Abs. 5a BayBO statt 0,4 H grundsätzlich 1 H (bzw. 0,5 H für bis zu zwei Außenwände bis 16 m Länge), sofern die Gemeinde nichts anderes regelt. Für die Aufstockung (H = 6,15 m) hieße das an der Ostwand (13 m lang) 0,5 H = 3,08 m bei 3,20 m vorhanden: knapp. Vereinfachte Einordnung, im Einzelfall prüfen.

Was noch zu klären ist

- **Bauamt:** Gilt für das Grundstück ein Bebauungsplan (welche Fassung, welche BauNVO) oder § 34 BauGB? Auskunft/Planeinsicht beim Bauamt oder Geoportal.
- **Bauamt:** Festsetzungen bestätigen: GRZ, GFZ, VOLLGESCHOSSE, Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften (Dach, Höhe, Gestaltung).

- **Entwurfsverfasser:** Abstandsflächen mit amtlichem Lageplan und Geländehöhen nachweisen; bei Unterschreitung Abweichung oder Baulast/Zustimmung des Nachbarn prüfen.
- **Entwurfsverfasser:** Gebäudeklasse, Geländeoberfläche und Höhenbezug festlegen (hier angenommen: GK 1, ebenes Gelände).
- **Bauamt:** Weitere Vorgaben: Denkmalschutz, Baumschutz, Stellplätze/Mobilität, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung, Niederschlagswasser.
- **Tragwerksplaner:** Tragfähigkeit von Decke, Wänden und Fundament für die Aufstockung (Statik).
- **Bauamt:** Bauen außerhalb der Baugrenze: Ausnahme oder Befreiung (§ 31 BauGB) möglich? Am besten per Bauvoranfrage (Vorbescheid) klären.

Rechtsgrundlagen

- **Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025, HmbGVBl. 2025 Nr. 2 S. 93, zuletzt geändert am 09.09.2026 (HmbGVBl. 2026 S. 243).** https://www.akhh.de/fileadmin/Kunden_Upload/Recht/HBauo_ab_26.pdf. Stand in Kraft seit 01.01.2026. Abruf 22.10.2026.
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), amtliche Lesefassung.** <https://recht.nrw.de/system/files/pdf/state-law-and-regulations/2026/08/02/4c959a/01-09-2026-bauo-nrw-2018-landesbauordnung-2018.pdf>. Stand 01.09.2026. Abruf 22.10.2026.
- **Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 6 und Art. 83.** <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-6>. Stand Fassung ab 01.05.2026. Abruf 22.10.2026.
- **BayBO 1998, Art. 2 Abs. 5 a. F. (Vollgeschoss, fortgeltend nach Art. 83 Abs. 6 BayBO).** https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/baybo_1998.pdf. Stand Fassung 1998. Abruf 22.10.2026.
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO), § 2 und § 5.** <https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/e807db8f-7202-30e1-a88b-8f1ff76cf135>. Stand § 5 in der Fassung ab 01.07.2024. Abruf 22.10.2026.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO), §§ 19, 20, 23.** <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>. Stand aktuelle Fassung. Abruf 22.10.2026.
- **Baugesetzbuch (BauGB), §§ 31, 34.** <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>. Stand aktuelle Fassung. Abruf 22.10.2026.

Gewerke, Mengen und Kostenrahmen

Demo B · fiktives Haus · nur die neuen Bauteile je Variante

Orientierung, kein Angebot, keine Kostenberechnung im Sinne der HOAI.

Mengen aus Vorplanung, keine Ausschreibungsreife. Kostenrahmen zur Orientierung, kein Angebot und keine Kostenberechnung im Sinne der HOAI bzw. DIN 276. Alle Annahmen sind gekennzeichnet. Preise von Handwerksbetrieben können deutlich abweichen.

Kostenrahmen nach DIN 276 (von – bis)

VARIANTE	BGF NEU	BRI NEU	KG 300 + 400 (BAUWERK), INKL. UST	KG 200	KG 700	ABBRUCH BESTAND
Aufstockung	111,8 m ²	346,6 m ³	166.000 € – 190.000 €	ohne Kennwert	ohne Kennwert	ohne Kennwert
Anbau seitlich	18,0 m ²	61,2 m ³	29.000 € – 34.000 €	ohne Kennwert	ohne Kennwert	–
Bungalow im Garten	72,0 m ²	252,0 m ³	121.000 € – 138.000 €	ohne Kennwert	ohne Kennwert	–

So gerechnet: Kennwert 2025 = veranschlagte Kosten ÷ Rauminhalt je Baustoff (Q1): 451,9 bis 518,5 €/m³ (Mittel aller EFH 486,3 €/m³). Hochrechnung mit Baupreisindex (Q2): Jahresmittel 2025 = (132,6 + 133,6 + 134,3 + 135,0) ÷ 4 = 133,875; August 2026 = 141,7; Faktor 141,7 ÷ 133,875 = 1,0585. Ergebnis Stand 08/2026: 478 bis 549 €/m³ BRI, inkl. USt. Kostenrahmen = Brutto-Rauminhalt (BRI) × Kennwertspanne, gerundet auf 1.000 €.

Kennwert stammt aus Neubau-Einfamilienhäusern (Bauherrenangaben bei Genehmigung). Kleine Baukörper und Arbeiten am Bestand (Anschlüsse, Abbruch, Statik, Provisorien) sind darin nicht abgebildet und liegen erfahrungsgemäß eher darüber; dafür gibt es hier keinen belastbaren öffentlichen Kennwert. Nicht enthalten: Grundstück (KG 100), Herrichten und Erschließen (KG 200), Außenanlagen (KG 500), Ausstattung (KG 600), Baunebenkosten wie Planung, Statik, Genehmigung (KG 700): für diese Positionen gibt es hier keinen belastbaren öffentlichen Kennwert.

Kennwerte und Hochrechnung

BAUSTOFF, NEUE EINFAMILIENHÄUSER 2025	KENNWERT 2025	HOCHGERECHNET 08/2026
Ziegel	492,7 €/m³	521 €/m³
Kalksandstein	451,9 €/m³	478 €/m³
Porenbeton	455,1 €/m³	482 €/m³
Stahlbeton	484,7 €/m³	513 €/m³
Leichtbeton/Bims	477,3 €/m³	505 €/m³
Holz	518,5 €/m³	549 €/m³
Stahl	474,4 €/m³	502 €/m³
Sonstiger Baustoff	457,0 €/m³	484 €/m³

Q1 Destatis 31111-0006, veranschlagte Kosten des Bauwerks ÷ Rauminhalt; Spanne aus den sechs Hauptbaustoffen (Stahl und Sonstige: kleine Fallzahl, nicht in der Spanne). Faktor aus Q2, Baupreisindex Wohngebäude, Bauleistungen am Bauwerk, inkl. USt, 2021=100 (Destatis GENESIS 61261-0002, Stand 09.10.2026): $141,7 \div 133,875 = 1,0585$.

BAUPREISE NACH GEWERK	08/2026 ZU 08/2025
Erdarbeiten	+6,1 %
Betonarbeiten	+4,3 %
Mauerarbeiten	+4,2 %
Zimmer- und Holzbauarbeiten	+7,2 %
Dachdeckungsarbeiten	+7,6 %
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmung	+5,2 %
Metallbauarbeiten	+5,0 %
Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnik	+7,2 %
Wärmedämm-Verbundsysteme	+5,7 %
Rohbauarbeiten gesamt	+5,4 %
Ausbauarbeiten gesamt	+5,7 %

Q3 Destatis PM Nr. 360 vom 09.10.2026. Nur zur Einordnung, nicht in den Kostenrahmen eingerechnet.

Was dieser Kostenrahmen nicht ist

- kein Angebot und keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276 bzw. HOAI
- keine Ausschreibung: Mengen ohne Detailplanung, Statik und Leitungsplanung
- keine regionalen Zuschläge; Preise in Hamburg, München oder auf dem Land können deutlich abweichen
- Bestandsarbeiten (Abbruch, Anschlüsse, Schadstoffe, Ertüchtigung) sind nicht bepreist

Gewerke und Grob-LV: Mengen aus Vorplanung, keine Ausschreibungsreife

GEWERK	POSITION	DIN 276	AUFSTOCKUNG	ANBAU SEITLICH	BUNGALOW IM GARTEN
Abbruch	Rückbau Dachdeckung und Dachstuhl (walmdach, 22°)	KG 394 / 210	150,1 m² Dachfläche	–	–
Abbruch	Entsorgung Abbruchmaterial	KG 394	offen	–	–
Erdarbeiten	Oberboden abtragen (Baufeld + 0,5 m Arbeitsraum)	KG 310	–	28,0 m²	90,0 m²
Erdarbeiten	Aushub Frostschräge/Streifenfundament 0,40 × 0,80 m	KG 310	–	5,8 m³	10,9 m³
Holzbau / Rohbau	Außenwände tragend inkl. Dämmung (netto, ohne Öffnungen)	KG 330	113,0 m²	26,5 m²	89,4 m²
Rohbau	Ertüchtigung Decke/Wände/Fundament für Aufstockung	KG 395	offen	–	–
Rohbau	Bodenplatte Stahlbeton inkl. Dämmung	KG 320/324	–	18,0 m²	72,0 m²
Treppe	Innentreppe EG → OG inkl. Deckenöffnung	KG 350/351	1,0 Stk	–	–
Dach	Flachdach: Tragwerk, Dämmung, Abdichtung	KG 360	111,8 m²	18,0 m²	72,0 m²
Dach	Attika/Dachrand mit Abdeckung	KG 360	43,2 m	18,0 m	34,0 m
Fenster/Türen	Fenster	KG 334	20,9 m² (8 F + 1 T)	10,7 m² (2 F + 1 T)	19,4 m² (5 F + 2 T)
Fassade	Außenputz / Fassadenbekleidung	KG 335	113,0 m²	26,5 m²	89,4 m²
Gerüst	Fassadengerüst	KG 390	308,9 m²	49,2 m²	142,8 m²
Estrich	Estrich (schwimmend) auf Rohdecke/Bodenplatte	KG 352	99,2 m²	13,0 m²	60,3 m²
Bodenbelag	Bodenbelag	KG 352	99,2 m²	13,0 m²	60,3 m²
Trockenbau	Innenwände / Vorsatzschalen	KG 340	offen	offen	offen
Maler	Innenanstrich Wände (Außenwand innen) und Decke	KG 345/353	201,2 m²	52,0 m²	141,2 m²
Elektro	Elektroinstallation	KG 440	99,2 m² NGF	13,0 m² NGF	60,3 m² NGF
Sanitär/Heizung	Heizflächen/Fußbodenheizung, ggf. Leitungen zum Bestand	KG 410/420	99,2 m² NGF	13,0 m² NGF	60,3 m² NGF
Hausanschlüsse	Anschluss Wasser/Abwasser/Strom ab Bestand oder Straße	KG 220/230	–	–	offen

Mengen aus dem 3D-Modell der Vorplanung. F = Fenster, T = Türen/Fenstertüren. Einzelpreise je Position: ohne Kennwert (dafür gibt es keinen öffentlichen, belastbaren Kennwert). „offen“ = erst mit Statik, Grundriss oder Leitungsplan bestimmbar. Anbau seitlich: BRI ab Unterkante Bodenplatte (Annahme 0,30 m unter Gelände). Bungalow im Garten: BRI ab Unterkante Bodenplatte (Annahme 0,30 m unter Gelände). Fensteranordnung des Bungalows: Annahme für das Demo.

Quellen Kosten

- **Q1** Veranschlagte Kosten des Bauwerks und Rauminhalt, Wohngebäude mit 1 Wohnung, nach Baustoff, Jahr 2025 (Baugenehmigungen). Statistisches Bundesamt (Destatis), GENESIS-Online Tabelle 31111-0006, <https://genesis.destatis.de/datenbank/online/table/31111-0006>. Stand Jahr 2025 (Tabelle verfügbar 2015–2025). Abruf 22.10.2026.
- **Q2** Baupreisindex Wohngebäude, Bauleistungen am Bauwerk, inkl. USt, 2021=100. Statistisches Bundesamt (Destatis), GENESIS-Online Tabelle 61261-0002, <https://genesis.destatis.de/datenbank/online/table/61261-0002>. Stand 09.10.2026 (Berichtsmonat August 2026 = 141,7). Abruf 22.10.2026.
- **Q3** Veränderung der Baupreise nach Bauarbeiten (Gewerken) August 2026 gegenüber August 2025. Destatis, Pressemitteilung Nr. 360 vom 9. Oktober 2026, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/10/PD26_360_61261.html. Stand August 2026. Abruf 22.10.2026.