

## Das Baurecht\*

Unter **Baurecht** im weiteren Sinn versteht man die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die sich auf die Ordnung der Bebauung und die Rechtsverhältnisse der an der Erstellung eines Bauwerks Beteiligten beziehen.

Sie werden untergliedert in **öffentliches Baurecht** und **privates Baurecht**.

Unter **öffentlichem Baurecht** versteht man die Summe derjenigen Normen, die sich auf die Ordnung und Förderung der Bebauung von Grundstücken beziehen. Dazu zählen insbesondere das **Planungsrecht** (Raumordnung, Bauleitplanung), das **Bodenordnungsrecht** (Baunutzung, Bodenverkehrsgenehmigung, Umlegung, Erschließung, Bodenwertermittlung, Grundstückswertschätzung) und das **Bauordnungsrecht** (früher: Baupolizeirecht) der einzelnen Bundesländer (Landesbauordnungen).

Das **private Baurecht** stellt ein Normensystem für die Planung und Errichtung von Bauwerken zur Verfügung und regelt daher die Rechtsbeziehungen der an der Planung und Durchführung eines Bauwerks Beteiligten untereinander.

Danach regelt das private Baurecht die Rechtsbeziehungen zwischen

- Auftraggeber und Architekt,
- Auftraggeber und den mit der Bauausführung beauftragten Unternehmern, seien sie Einzelunternehmer, Generalüber- oder unternehmer, Arbeitsgemeinschaften, Baubetreuungsgesellschaften und Wohnungsbauunternehmen,
- Auftraggebern und Sonderfachleuten

Außerdem umfaßt das private Baurecht auch die Rechtsbeziehungen des Auftraggebers zu nicht am Bau Beteiligten Dritten (Nachbarn, Verkehrssicherungspflicht).

Zum privaten Baurecht gehört aber auch der Haftungsausgleich zwischen

- Architekt und Unternehmer,
- Architekt und Sonderfachleuten,
- Sonderfachleuten und Unternehmern,

zwischen den Unternehmern selbst

- Haupt- und Subunternehmern,

sowie alle sonstigen Haftungsverhältnisse, die zwischen den am Bau Beteiligten entstehen.

### Die vertraglichen Beziehungen der am Bau Beteiligten:

#### Zwischen Auftraggeber und Bauunternehmer:

Der Bauwerkvertrag des BGB  
Der VOB-Vertrag

## **Zwischen Auftraggeber und Architekt**

Zustandekommen des Architektenvertrages  
Die rechtliche Einordnung der Architektentätigkeit  
Das Leistungsbild des Architekten  
Besonderheiten der Haftung des Architekten  
im technischen Leistungsbereich  
im Kostenbereich  
bei mehreren Baubeteiligten  
Beratungs- und sonstige Pflichten  
Vergütungsrecht  
Urheberrecht

## **Zwischen Auftraggeber und Sonderfachleuten**

Verträge der Bauingenieure  
Statiker- Tragwerksingenieurvertrag  
Haustechnik  
Innenausbau

## **Unternehmenseinsatzformen**

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)  
Generalübernehmervertrag  
Generalunternehmervertrag  
Baubetreuung – Bauträgervertrag

## **Die Sicherung des Leistungsvollzuges bei Bauverträgen**

Vertragsstrafe im Baurecht  
Sicherheitsleistung  
Sicherungshypothek

## **Leistungsstörungen - Gewährleistung**

## **Die Versicherung der am Bau Beteiligten**

## **Die außervertragliche Haftung der am Bau Beteiligten**

Verkehrssicherungspflichten  
Verletzung von Schutzgesetzen

## **Die prozessuale Austragung von Baustreitigkeiten**

Bauprozeß  
Beweissicherung  
Streitverkündung  
Sachverständige  
Schiedsgericht

Das private Baurecht ist vielfältig. Die Rechtsprechung hat durch Bildung von Bausenaten am Bundesgerichtshof (VII. Zivilsenat) und bei den Oberlandesgerichten und teilweise von Baukammern bei den Landgerichten auf die zunehmende Bedeutung des privaten Baurechts reagiert.

Bei der Vermeidung und Lösung der baurechtlichen Probleme sowohl außergerichtlich als auch bei der gerichtlichen oder schiedsgerichtlichen Auseinandersetzung brauchen Sie den erfahrenen Baurechtsspezialisten.

\* aus: Prof. Dr. Horst Locher, Baurecht 2. A