

Infoblatt Herstellungskosten

Welche Unterlagen müssen bei einem geplanten Umbau für die Berechnung der Gebühren eingereicht werden?

Sie planen einen Umbau (mit oder ohne Nutzungsänderung) und benötigen hierfür eine Baugenehmigung?

Eine Baugenehmigung ist gebührenpflichtig. In vielen Fällen ist die Berechnung der Baugenehmigungsgebühren, die Sie für die Leistung der Bauaufsicht zu entrichten haben, abhängig von der Größe des umbauten Raumes. Es gibt aber auch Fälle, in denen kein Bruttorauminhalt berechnet werden kann. Als Grundlage für die Berechnung der Baugenehmigungsgebühr dient in solchen Fällen die Herstellungssumme. Sie müssen die Herstellungssumme im Bauantragsformular angeben. Die Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung gelten als zwingende Bauvorlagen (§ 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW, § 1 Abs. 1 Nr.5, § 6 Verordnung über bautechnische Prüfungen –BauPrüfVO–).

Die Definition der Herstellungssumme beruht auf folgenden Kenngrößen:

- veranschlagte (geschätzte) Kosten einer baulichen Anlage
- berechnet zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Genehmigung
- für alle Arbeiten und Lieferungen
- einschließlich der Gründung und der Erdarbeiten
- nach den ortsüblichen Baustoffpreisen und Löhnen
- einschließlich der Umsatzsteuer („Brutto“)
- bei Umbauten einschließlich der Kosten von Abbrucharbeiten

Die Herstellungskosten von Teilen baulicher Anlagen, die nicht Gegenstand baurechtlicher Prüfungen, d. h. nicht Gegenstand der Baugenehmigung sind, bleiben unberücksichtigt. Auch technische Anlagen sind, sofern sie einer Genehmigungspflicht (ggf. Lüftungsanlagen) unterliegen, zu berücksichtigen. Die Herstellungssumme ist auf volle 500 € aufzurunden.

Beispiel Kostenaufstellung für einen Umbau

	Erläuterung Beispiele	Kosten in € Einschl. MwSt.
Bauwerk - Baukonstruktion	<p>Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks anzugeben sind die Kosten für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • statisch-relevante Bauteile wie Außenwände, • tragende Innenwände, • Stützen, Pfeiler, • Handläufe und sonstige Absturzsicherungen, • Dachkonstruktionen ohne Eindeckung und Dämmung, • Gauben und Dachaufbauten, • neue Fensteröffnungen (kein Fensterersatz), • Deckenkonstruktionen (ohne Beläge), • Treppen, Rampen, • brandschutztechnisch erforderliche Beschichtungen, Bekleidungen, • Abdeckungen und brandschutztechnische Ausstattung (Löschanlagen, Schotts, Feuer- und Rauchschutztüren, Brandschutz- • vorhänge, Lüftungsanlagen (sofern genehmigungspflichtig), usw. • nicht anzugeben sind z. B. die Kosten für: • Putz, Dämmung, Malerarbeiten, Rollläden, Markisen, Jalousien, nicht • tragende bauliche Änderungen ohne Brandschutzanforderungen, usw. 	
	Gesamtsumme	
	Gesamtsumme aufgerundet auf volle 500 €	