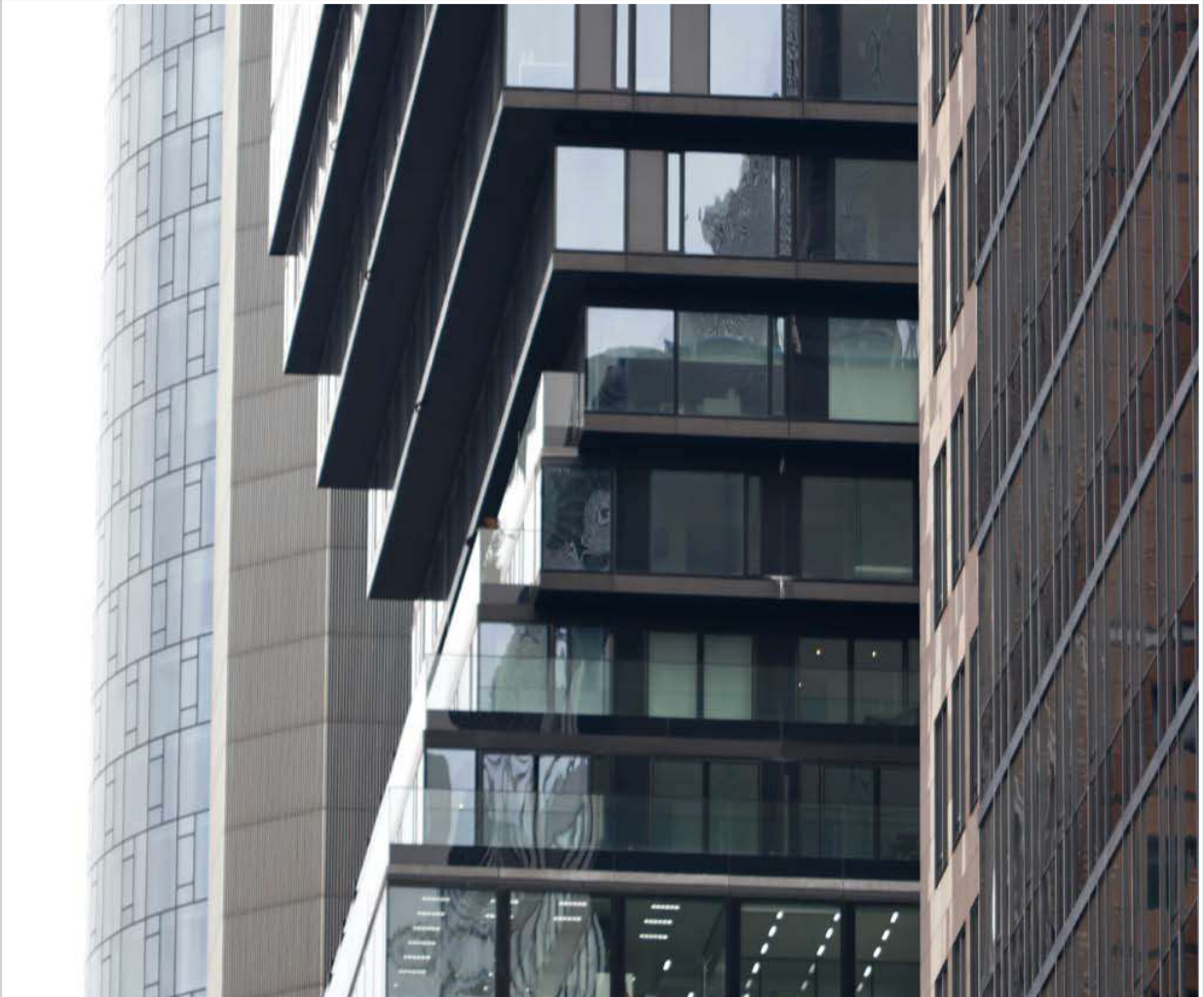


B13

GEBÜHREN



Inhalt

	Vorwort	310
I.	Woraus ergibt sich die Gebühr?	310
II.	Beispiel für eine Gebührenberechnung im Baugenehmigungsverfahren	311
III.	Welche Gebühren würden für eine Bauvoranfrage anfallen?	312
IV.	Fallen auch Kosten an, wenn ich keine Genehmigung erhalte oder den Antrag zurücknehme?	312
V.	Welche Kosten können noch auf mich zukommen?	313

Vorwort

Grundsätzlich sind, bis auf wenige Ausnahmen, alle durch die Bauaufsicht erbrachten Amtshandlungen gebührenpflichtig. Hierzu zählen nicht nur die Erteilung von Baugenehmigungen, sondern beispielsweise auch die Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen.

I. Woraus ergibt sich die Gebühr?

Grundlage für die Erhebung von Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht ist in der Regel die „Satzung über die Bauaufsichtsgebühren der Stadt Frankfurt am Main (Bauaufsichtsgebührensatzung)“ in der jeweils gültigen Fassung.



Fundstelle der Bauaufsichtsgebührensatzung im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

Die Grundlage für die Berechnung der Grundgebühr ist in der Regel der von der Baumaßnahme umfasste umbaute Raum nach DIN 277 (sowohl der Regelfall der Raumumschließung (R), als auch der Sonderfall der Raumumschließung (S)), der bei Neubauten oder Anbauten voll, bei Umbauten im Bestand anteilig zur Gebührenermittlung herangezogen wird.

Dies gilt für:

- **Baugenehmigungen** für
 - die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, wie z. B. Balkone
 - bauliche Änderung, auch in Verbindung mit einer Nutzungsänderung
 - den Abbruch
- **Bauvoranfragen**
Da Bauvoranfragen der Baugenehmigung vorweggenommene Entscheidungen sind, werden Sie bei den späteren Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Gebührenermittlung anteilig berücksichtigt.

Eine Ausnahme bilden Baugenehmigungen für:

- **Werbeanlagen**
 - Für die Errichtung einer Anlage der Außenwerbung (Werbeanlage) wird die Grundgebühr gemäß § 1 Nr. 32 der Bauaufsichtsgebührensatzung auf der Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, wobei ein Gebührensatz von 100 EUR je angefangene 1.000 EUR Herstellungskosten angesetzt wird.
- **Nutzungsänderungen ohne bauliche Änderungen**
 - In diesem Fall werden die Gebühren bei Nutzungsänderung in Wohnen nach Anzahl der neu erstandenen Wohneinheiten und bei sonstigen Nutzungsänderungen nach der Netto-Grundfläche der antragsgegenständlichen Räume/Nutzungseinheiten ermittelt.

Weitere Gebührentatbestände sind u. a.:

- **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

- Bei der Erteilung einer Bescheinigung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Abgeschlossenheitsbescheinigung) ist die Grundgebühr je Wohnungs- oder Teileigentum (Einheit) zu bemessen. Dabei besteht ein Gebührenrahmen je Einheit von 100 bis 300 EUR.

- **Genehmigungen auf Grundstücksteilungen**

- Bei der Ermittlung der Gebühren für die Genehmigungen auf Grundstücksteilungen wird der behördlicher Aufwand zugrunde gelegt. Je nach Schwierigkeitsgrad werden die Teilungen in leichte, mittelschwere und schwere Teilungen unterteilt.
- Die Gebühren für die Teilungen betragen 250 – 1.000 EUR und für die Aufstellung einer Negativbescheinigung 100 – 130 EUR .

II. Beispiel für eine Gebührenberechnung im Baugenehmigungsverfahren

Da die Veranschaulichung aller Gebührenpositionen anhand von Beispielen den Rahmen dieser Broschüre sprengen würde, haben wir uns auf die beispielhafte Berechnung der Gebühr für ein **Zweifamilienwohnhaus** mit einem Volumen von **1.250 m³** im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 65 HBO beschränkt.

Die Ermittlung der Gebühren erfolgt in zwei Schritten:

Im ersten Schritt wird die „durchschnittlichen Rohbausumme“ errechnet, die Grundlage für die im zweiten Schritt zu ermittelnde Grundgebühr ist.

Gemäß § 1 Nr. 51 der Bauaufsichtsgebührensatzung ergibt sich die Rohbausumme aus der Vervielfachung des Bruttorauminhalts (nach DIN 277) mit den jeweiligen Rohbaukosten für die einzelnen Bauwerksgruppen je m³ umbauten Raums.



Die Oberste Bauaufsichtsbehörde gibt die jeweils aktuellen durchschnittlichen Rohbaukosten im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt. Diese können auch über www.bauaufsicht-frankfurt.de abgerufen werden.

Gemäß der aktuellen Bekanntmachung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 04.11.2019 betragen die durchschnittlichen Rohbaukosten z. B. für ein Zweifamilienwohnhaus **158 EUR je m³** umbauten Raum.

Die Grundgebühr berechnet sich dann wie folgt:

1. Berechnung der durchschnittlichen Rohbausumme

$$1.250 \text{ m}^3 \times 158 \text{ EUR/m}^3 = 197.500 \text{ EUR}$$

2. Berechnung der Genehmigungsgebühr

Nach § 1 Nr. 11 der Bauaufsichtsgebührensatzung ist für eine Baugenehmigung nach § 65 HBO eine Gebühr von **5 EUR je (angefangene) 1.000 EUR Rohbausumme** vorgesehen.

$$\frac{198.000 \text{ EUR}}{1.000 \text{ EUR}} \times 5 \text{ EUR} = \mathbf{990 \text{ EUR}}$$

Demnach beträgt die Grundgebühr für das Zweifamilienwohnhaus **990 EUR**.

III. Welche Gebühren würden für eine Bauvoranfrage anfallen?

Nach § 1 Nr. 4161 der Bauaufsichtsgebührensatzung wird für die Entscheidung über eine Bauvoranfrage bis zu 40 % der für das gleiche Vorhaben anfallenden Grundgebühr für eine Baugenehmigung erhoben.

Im Falle des oben genannten Zweifamilienhauses ergibt sich für die Bauvoranfrage eine Gebühr von bis zu 396 EUR (40 % von 990 EUR).

Diese Gebühr ist zur Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr anzurechnen, wenn und soweit dem Bauvorbescheid im Baugenehmigungsverfahren Bindungswirkung zukommt.

IV. Fallen auch Kosten an, wenn Sie keine Genehmigung erhalten oder den Antrag zurücknehmen?

Beide Fallkonstellationen sind im Hessischen Verwaltungskostengesetz (HessVwKostG) geregelt:

Wird ein Antrag ganz oder teilweise abgelehnt, so beträgt die Gebühr nach § 4 Abs. 2 HessVwKostG bis zu 75 vom Hundert der für die im Fall einer positiven Entscheidung zu erhebenden Gebühr.

Nach § 4 Abs. 5 HessVwKostG beträgt die Gebühr bei Rücknahme eines Antrages oder eines Widerspruchs, bevor die Amtshandlung vollständig erbracht ist, bis zu 50 vom Hundert der für die im Fall einer positiven Entscheidung zu erhebenden Gebühr.

Die Mindestgebühr beträgt in jedem Fall 100 EUR.



Fundstelle des Hessischen Verwaltungskostengesetz (HessVwKostG) im Internet:
www.bauaufsicht-frankfurt.de



HINWEIS:

Wir weisen Sie darauf hin, dass Bauanträge kostenpflichtig zurückgewiesen werden können, wenn diese so unvollständig sind, dass eine Bearbeitung nicht möglich ist. Nach § 1 Nr. 18 der Bauaufsichtsgebührensatzung beträgt die Gebühr für die Zurückweisung 100 EUR.

V. Welche Kosten können noch auf Sie zukommen?

Neben der Grundgebühr können auch Beträge für die Zulassung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen anfallen.

Dabei beträgt die **Gebühr je Abweichung oder Befreiung** mindestens 100 EUR bis zur Höhe der nach § 1 Nr. 11 bis 13 oder 34 jeweils für das Vorhaben zu erhebenden Baugenehmigungsgebühr (in der Regel = Grundgebühr).

Zur Berechnung für Befreiungen und Abweichungen, die messbare Werte wie z. B. Grundstücksflächen zum Inhalt haben (Abstandsflächenunterschreitungen oder -überdeckungen) oder hierauf umgerechnet werden können (insbesondere Grundflächen-, Geschossflächen, Baumassenzahl oder Zahl der Vollgeschosse), beträgt die Gebühr jeweils 10 vom Hundert des Wertes der Grundstücksfläche, die fiktiv zusätzlich zum vorhandenen Baugrundstück erforderlich wäre, um das Bauvorhaben ohne Befreiung oder Abweichung auszuführen. Den maßgebenden Grundstückswerten liegen die jeweils aktualisierten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Frankfurt am Main zugrunde.

Für Abweichungen und Befreiungen, auch von anderen Bauvorschriften, beträgt die Mindestgebühr 100 EUR.

Beispiel – Unterschreitung der Abstandsfläche (Abweichung nach § 73 Abs. 1 HBO)

Von der nach § 6 Abs. 5 HBO erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche liegt ein 2,5 m tiefer und 6 m langer Streifen auf dem Nachbargrundstück (siehe auch [Kapitel B11](#)). Die Grundstücksfläche, die für das geplante Bauvorhaben unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche zusätzlich erforderlich wäre, beträgt demnach 15 m². Der Bodenrichtwert für das Baugrundstück beträgt 750 EUR/m².

Berechnung: $15 \text{ m}^2 \times 750 \text{ EUR/m}^2 / 10 = 1.125 \text{ EUR Abweichungsgebühr}$

Kappungsgrenze

Die Gesamtgebühr für alle Abweichungen (§ 1 Nr. 415), Ausnahmen (§ 1 Nr. 651) und Befreiungen (§ 1 Nr. 652) eines Bauvorhabens darf den Betrag der nach § 1 Nr. 11, 12, 13, 15 oder 34 zu erhebenden Baugenehmigungsgebühr (in der Regel = Grundgebühr) nicht übersteigen.

Im Falle unseres eingangs dargestellten Beispiels zur Berechnung der Grundgebühr für ein Zweifamilienwohnhaus wäre für die Gewährung der Abweichung für die Unterschreitung der Abstandsfläche eine Gebühr von maximal 990 EUR (Grundgebühr für die Baugenehmigung) zu erheben.

Neben den Gebühren für die Zulassung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen wird jeweils ein Zuschlag erhoben, wenn die Baugenehmigung eine Genehmigung nach anderen Rechtsvorschriften (z. B. Denkmalschutz, Wasser-, Immissionsschutz- und Naturschutzrecht) einschließt oder eine solche Genehmigung mit der Baugenehmigung erteilt wird.

Wie schon am Anfang des Kapitels erwähnt, sind darüber hinaus Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen, diese nach Zeitaufwand, ebenfalls gebührenpflichtig.

Weitere kostenpflichtige Tatbestände sind auch

- die Durchführung wiederkehrender Prüfungen - Sonderbaukontrollen (nach Zeitaufwand) oder
- die Verlängerung einer Baugenehmigung bzw. eines Bauvorbescheides. Diese schlägt mit 20 % der Gebühr nach § 1 Nrn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 32 oder 34 (in der Regel = Grundgebühr) oder nach Nummer 4161 (Vorbescheid) zu Buche, der Erlass einer (zu beantragenden) Teilbaugenehmigung mit bis zu 500 EUR. Hierbei ist die Mindestgebühr ebenfalls auf jeweils 100 EUR fixiert.

Schließlich hat darüber hinaus auch der Erlass bauaufsichtlicher Anordnungen (Baueinstellung, Nutzungsverbot) nach § 1 Nr. 4911 bis 4917 der Gebührensatzung Gebühren von 100 bis zu 2.500 EUR zur Folge.

