

Leitfaden
„Baugenehmigungsfreie Vorhaben“
gem. § 55 HBO 2011

Stand 06/2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Sachlicher Anwendungsbereich	
1.1	Gliederung der Anlage 2	3
1.1.1	Abschnitt I: Errichtung, Aufstellung, Anbringung	3
1.1.2	Abschnitt II: Ausbau, Auswechslung, bauliche Änderung	3
1.1.3	Abschnitt III: Nutzungsänderung	4
1.1.4	Abschnitt IV: Abbruch, Beseitigung	4
1.1.5	Zusammenwirken von Tatbestandsmerkmalen	5
1.1.6	Baurechtlich bedeutsame Vorhaben	5
1.2	Freistellungsvorbehalte	7
1.2.1	Abschnitt V Nr.1: Beteiligung der Gemeinde	8
1.2.2	Abschnitt V Nr.2: Beteiligung von Bauvorlageberechtigten	8
1.2.3	Abschnitt V Nr.3: Beteiligung von Nachweisberechtigten	8
1.2.4	Abschnitt V Nr.4: Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen	8
1.2.5	Abschnitt V Nr.5: Beauftragung von Fachfirmen	8
2.	Beratung, Antragsannahme	
2.1	Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht	9
2.2	Bauvorlagen und Annahme der Unterlagen	9
2.3	Beteiligung anderer Ämter durch 63.24	10
2.4	Eigenständige Genehmigungen und Versagungen nach § 172 BauGB	10
3.	Prüfung der Unterlagen	
3.1	Prüfungsumfang	11
3.2	„Isolierte“ Abweichungen	12
4	Nachbar als Verfahrensbeteiligter	13

1. Sachlicher Anwendungsbereich

§ 55 der Hessischen Bauordnung (HBO) regelt die genehmigungsfreien Bauvorhaben: Die in der Anlage 2 aufgeführten Bauvorhaben dürfen ohne Baugenehmigung ausgeführt werden. Ein Teil der Vorhaben ist allerdings unter einen Freistellungsvorbehalt gestellt, d.h. diese genehmigungsfreien Vorhaben dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden (siehe Punkt 1.2). Von besonderer Bedeutung für die Bauaufsicht Frankfurt (BAF) ist hierbei der Freistellungsvorbehalt des Abschnittes V Nr. 1., der eine Mitteilung an die Gemeinde vorschreibt.

Beachte:

Gemäß AGA II, Abschnitt 1.1 Nr. 63 3.2 wurde der BAF die Wahrnehmung gemeindlicher Belange bei baugenehmigungsfreien Vorhaben und Vorhaben der Genehmigungsfreistellung übertragen. Soweit der Gesetzeswortlaut von "Gemeinde" spricht, ist dies für die Stadt Frankfurt am Main die BAF in der Wahrnehmung der ihr übertragenen gemeindlichen Belange.

1.1 Gliederung der Anlage 2:

Die Genehmigungsfreiheit nach § 55 HBO beinhaltet nur selbständige Einzelvorhaben und nicht Teile eines einheitlich auszuführenden Gesamtvorhabens. Es darf kein zeitlicher und untrennbar funktionaler Zusammenhang bestehen.

Beispiele: Genehmigungsfreiheit für den Dachgeschoss-Ausbau, wenn er sich auf bestehende Wohngebäude der Gebäudeklasse 1-3 (Anlage 2, Abschnitt II, Nr. 3) bezieht. Keine Freistellung einer Stützmauer, die einer Nutzungsänderung und dem Nachweis der Belichtung von Aufenthaltsräumen dient. Eine Aufteilung eines Gesamtvorhabens, das planerisch, technisch und funktional eine Einheit bildet, ist unzulässig.

1.1.1 Abschnitt I: Errichtung, Aufstellung, Anbringung

Abschnitt I umfasst die erstmalige Erstellung als Arbeitsvorgang oder als Aufstellen von Fertigteilen; ferner den Wiederaufbau als Ersatzbau (vollständige Erneuerung), ggf. auch unter Wiederverwendung ursprünglicher Bauteile.

Abgrenzungsprobleme: Ein großer Anbau an ein kleines Gebäude stellt die ursprüngliche Identität in Frage. Das Vorhaben ist insgesamt als Neubau zu werten. Außerdem ist die Genehmigungspflicht des „Endprodukts“ maßgeblich.

1.1.2 Abschnitt II: Ausbau, Auswechslung, bauliche Änderung

Ausbau ist die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen in Gebäuden, ohne wesentliche Eingriffe in Konstruktion oder Bestand.

Dagegen ist der Umbau die bauliche Umgestaltung eines vorhandenen Gebäudes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand. Vom Umbau und Ausbau nicht erfasst sind Neubauten oder Erweiterungsbauten. Unbeachtlich ist, ob Aufenthaltsräume geschaffen werden.¹

Auswechslern ist der Austausch alter, schadhafter Bauteile gegen solche gleicher Bauart. In Abgrenzung zur Errichtung und Änderung muss die Identität gewahrt bleiben. Baugenehmigungsfreiheit nach Abschnitt II Nr. 3 besteht beispielsweise nur, wenn das bestehende Tragwerk des Daches nicht verändert oder angetastet wird. Baugenehmigungsfrei wäre daher die Erneuerung oder Auswechslung der Dach-

¹ [Handlungsempfehlungen](#) S. 117.

haut, Lattung und Dämmung des Daches, nicht aber die Erneuerung von Pfetten, Pfosten oder Sparren. Von der Genehmigungsfreistellung nicht erfasst ist auch der Abriss des gesamten Dachstuhls und dessen Wiederaufbau in gleicher Konstruktionsform².

Instandhaltung beinhaltet Wartung, Inspektion, Beseitigung von Mängeln (Instandsetzung) und Schäden, die Wiederherstellung zerstörter Bauteile. Der bisherige Zustand muss im Wesentlichen unverändert bleiben. Nicht erfasst hiervon sind die vollständige Erneuerung und das vollständige Auswechseln wesentlicher Bauteile. Der Begriff „Instandhaltung“ umfasst im Sprachgebrauch der Technik als Oberbegriff „Wartung“, „Inspektion“ und „Instandsetzung“ (vgl. DIN 31051). Es sind Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes einer Anlage oder Einrichtung, soweit es sich nicht um eine Änderung handelt. Bei einem Eingriff in die Substanz der baulichen Anlage, der neue bautechnische Nachweise erfordert, ist eine Instandhaltung nicht mehr anzunehmen.

Änderung ist das bauliche Umgestalten einer Anlage oder Einrichtung, sei es durch Änderung des äußeren Erscheinungsbildes oder des konstruktiven Gefüges³. Als Abgrenzung zur Errichtung wurde bisher die Notwendigkeit einer statischen Gesamtrechnung und der Aufwand in Bezug auf einen Neubau angesehen. Auch der teilweise Abbruch zählt nur zur Änderung.

1.1.3 Abschnitt III: Nutzungsänderung

Eine genehmigungsfreie Nutzungsänderung liegt dann vor, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden öffentlich-rechtlichen, insbesondere auch planungsrechtlichen, Anforderungen wie für die bisher genehmigte Nutzung in Betracht kommen. Andere oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen können insbesondere Stellplatzanforderungen auf Grund einer kommunalen Satzung sein. Sieht die neue Nutzung eine höhere Stellplatzzahl vor, entfällt die Genehmigungsfreiheit.

Baugenehmigungsfrei ist auch die mit der Anbringung von Fotovoltaikanlagen möglicherweise verbundene Nutzungsänderung von Gebäuden (Nr. 3)⁴.

Die Nutzungsänderung von bestehenden abgeschlossenen Räumen zu Raucher- oder Nichtraucherräumen in Gaststätten war nach § 6 des Gesetzes zum Schutz vor den Gefahren des Passivrauchens (Hessisches Nichtrauchererschutzgesetz – HessNRSG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 568) bis zum 31. Dezember 2009 baugenehmigungsfrei, wenn sie einer bestehenden Gaststätte zugeordnet werden konnte. Die Übergangsvorschrift des § 6 HessNRSG ist seit 01. Januar 2010 nicht mehr gültig. Diese Erweiterungen unterliegen daher ebenfalls dann der Genehmigungspflicht, wenn die Voraussetzungen der Anlage 2 zu § 55 HBO, Abschnitt 3, Nr. 1 nicht erfüllt sind.

1.1.4 Abschnitt IV: Abbruch, Beseitigung

Hierunter ist stets die vollständige Beseitigung zu verstehen. Der Teilabbruch ist eine Änderung eines Gebäudes nach Abschnitt II. Größere Gebäude können nicht teilweise in den Grenzen der Genehmigungsfreistellung baugenehmigungsfrei abgebrochen werden⁵. Hingegen ist der teilweise Abbruch eines genehmigungsfreien vollständigen Abbruchs ebenfalls von der Genehmigungsfreiheit erfasst.

² [Handlungsempfehlungen](#) S. 117

³ [Handlungsempfehlungen](#) S. 67

⁴ Zur planungsrechtlichen Problematik vgl. [OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20.09.2010, 7 B 985/10](#)

⁵ [Handlungsempfehlungen](#) S. 119

Abschnitt IV Nr. 1 erfasst alle Anlagen nach Abschnitt I, damit auch den Abbruch von Dächern oder von Teilen der Dächer bestehender Gebäude. Die Regelung schließt alle in Abschnitt I genannten Gebäude ein. Der Begriff „bauliche Anlagen“ grenzt hier Gebäude nicht aus, sondern ist als Sammelbegriff zu verstehen. Für Gebäude ist maßgeblich, dass sie dem Abschnitt I unterfallen, die Größenbeschränkungen aus Abschnitt IV Nr. 2 und Nr. 3 gelten insoweit nicht.⁶

1.1.5 Zusammenwirken von Tatbestandsmerkmalen

Bauvorhaben des Abschnittes I dürfen genehmigungsfrei geändert (Abschnitt II Nr. 5) und/oder in ihrer Nutzung geändert (Abschnitt III Nr. 4) werden, wenn sie in ihrer geänderten Ausführung noch genehmigungsfrei sind. Die Freistellungsvorbehalte des Abschnittes I gelten entsprechend.

Besonders hervorgehoben sind Solaranlagen und (Mobilfunk-) Antennen (Abschnitt I, Nr. 3.9 und Nr. 5.1). Die Änderung der äußeren Gestaltung einer baulichen Anlage und die Nutzungsänderung sind somit freigestellt (Abschnitt II Nr. 4 und Abschnitt III Nr. 3). Beachtlich ist in diesem Zusammenhang die missverständliche Regelung zu Antennen. Diese unterliegen zwar an sich nicht dem Freistellungsvorbehalt des Abschnittes V. Dies gilt jedoch nach Abschnitt I Nr. 5.1.2 nicht für die zugehörigen Container. Da Antenne und Container jedoch eine Einheit darstellen, unterliegen somit auch die Antennen praktisch dem Freistellungsvorbehalt.

Der Begriff "bauliche Änderungen" (Abschnitt II Nr. 5) beinhaltet auch die bauliche Änderung der äußeren Gestalt eines Bauwerks.

Schwierigkeiten ergeben sich beim Zusammenwirken mehrerer Freistellungsmerkmale. Das hat zur Folge, dass ein Bauvorhaben oft nur unter großen Schwierigkeiten auf seinen ursprünglich genehmigten Zustand zurückverfolgt werden kann.

Beispiel: Ein Wohngebäude wird nach Abschnitt II Nr. 1 genehmigungsfrei ausgebaut, in seinen tragenden Teilen geändert (Abschnitt I Nr. 2.1) und durch Dachaufbauten erweitert (Abschnitt I Nr. 1.16). Die einzige Voraussetzung ist, dass es sich um ein "bestehendes Gebäude" handeln muss. Dies schließt noch nicht aus, dass die Maßnahmen zeitgleich durchgeführt werden können.

Genehmigungspflichtige, aber auch nach § 56 HBO der Genehmigungsfreistellung unterfallende Bauvorhaben dürfen nicht in einen durch Genehmigung geregelten und in einen freigestellten Teil aufgespalten werden.

Beispiel: Die Baugenehmigung wird für ein Gebäude mit 10 Stellplätzen erteilt. Der Bauherr kann sich nicht auf Abschnitt I Nr. 12.4 berufen, wenn er das Vorhaben mit 12 Stellplätzen errichtet.

1.1.6 Baurechtlich bedeutsame Vorhaben

Garagen (Abschnitt I Nr. 1.2): Genehmigungsfrei sind Garagen aller Art bis 50 m² (auch Carports, Mehrfachparker, Tiefgaragen) als selbständige Anlagen für alle Arten von Kfz. Die bisherigen Anforderungen an Abstandsflächen und Nachbargrenzen sind mit der HBO 2010 entfallen.

Die Baugenehmigungsfreiheit umfasst auch den Außenbereich⁷.

⁶ [Handlungsempfehlungen](#) S. 119

⁷ [Handlungsempfehlungen](#) S. 68

Stellplätze (Abschnitt I Nr. 12.4): Genehmigungsfrei sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis 50 m² Grundfläche, einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche. Die bisherigen Anforderungen an Abstandsflächen und Nachbargrenzen sind mit der HBO 2010 entfallen. Entgegen der Regelung bei Garagen sind diese ohne den Vorbehalt des Abschnittes V Nr. 1 (Beteiligung der Gemeinde) zulässig.

Wintergärten (Abschnitt I Nr. 1.12): Genehmigungsfrei sind ein- und mehrgeschossige Wintergärten bei Gebäuden der Klasse 1 - 3 unter Beachtung des Grenzabstandes.

Balkonüberdachungen bis 30 m² sowie Balkonverglasungen bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Abschnitt I Nr. 1.14) sowie Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, wie Windfänge bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Hauseingangsüberdachungen (Abschnitt I Nr. 1.15).

Die ausdrücklich aufgezählten Vorbauten sind Beispiele. Der Freistellungstatbestand erfasst deshalb auch andere vergleichbare Vorbauten ohne Aufenthaltsräume⁸.

Dachaufbauten (Abschnitt I Nr. 1.16) sind unselbständige Bauteile auf Dächern. Aus der Außenwand eines Gebäudes vorspringende Vorbauten, die in den Dachraum hineinragen, sind keine Dachaufbauten; dies gilt auch für Anbauten mit Quergiebel⁹.

Wegen der begrifflichen Nähe zu § 6 Abs. 4 HBO müssen Dachaufbauten in Abgrenzung zu Aufstockungen untergeordnet sein. Zwar ist nach der allgemein gebräuchlichen Definition unter "Dach" der obere Abschluss eines Gebäudes zu verstehen. Dies hätte zur Folge, dass auch Penthäuser zu den Dachaufbauten zählen. In § 2 Abs. 4 S. 7 HBO beschränkt der Gesetzgeber Dachgeschosse auf solche mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Deshalb zählen zu den Dachaufbauten:

- Dachgauben aller Art unabhängig von der Lage
- Dachreiter
- Belvederes, Dachterrassen
- Laternengeschosse

Damit gehören nicht in den Katalog des § 55:

- Zwerchhäuser
- Errichtung von Kniestöcken
- Dacheinschnitte

Dächer (Abschnitt I Nr. 2.5): Hierunter ist der Neubau eines kompletten Dachstuhles auf bestehenden (fertig gestellten) Gebäuden zu verstehen. Dies beinhaltet sowohl den Ersatzbau als auch die erstmalige Errichtung unabhängig von einer möglichen Funktion des Dachraumes.

Der Freistellungstatbestand erfasst nicht die Herstellung einer Giebelwand, ebenso nicht die Errichtung eines Kniestocks¹⁰.

Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen (Abschnitt I Nr. 11 ff): Die Vorhaben nach Abschnitt I Nr. 11 werden unterschieden in

- Fliegende Bauten (Nr. 11.1 bis Nr. 11.5)

⁸ [Handlungsempfehlungen](#) S. 109

⁹ [Handlungsempfehlungen](#) S. 109

¹⁰ [Handlungsempfehlungen](#) S. 110

- Sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen.

Davon unabhängig stellt sich die Frage, wie sonstige ortsbewegliche bauliche Anlagen von Fliegenden Bauten abzugrenzen sind. Die materiell-rechtliche Definition des § 68 Abs. 1 HBO (wiederholt aufstell- und zerlegbar) ist allein kein verlässliches Unterscheidungsmerkmal. Erst die formellrechtliche Anforderung der Ausführungsgenehmigung (Prüfbuch) differenziert die genehmigungspflichtigen Vorhaben. Kleinere Fliegende Bauten (Abschnitt I Nr. 11.1 bis Nr. 11.5 = z.B. Anlagen bis 5 m Höhe, die nicht von Besuchern betreten werden; Kinderkarrussells bis 5 m Höhe; Bühnen bis 100 m² Fläche, einschließlich Aufbauten bis 5 m Höhe und Fußbodenhöhe nicht über 1,50 m; Zelte bis 100 m² Bruttogrundfläche; Bühnentechnische Konstruktionen in genehmigten Versammlungsstätten) bedürfen keiner Ausführungsgenehmigung .

Der Begriff „Fliegender Bau“ ist somit vernünftigerweise, auf dem Hintergrund des bisherigen Gebrauchs und der materiellen Vorschriftenlage (Muster-Richtlinie der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGE-Bauministerkonferenz über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (M-FIBauR) Fassung Mai 2007) auszulegen.¹¹

Eine Abgrenzung erfolgt zu:

- beweglichen Sachen, die keine baulichen Anlagen sind, und somit nicht unter die Zuständigkeit der HBO fallen.
- sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen im Sinne der Anlage 2, Abschnitt I Nr. 11

Bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten, Volksfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen (Abschnitt I Nr. 11.13) errichtet werden und die keine Fliegenden Bauten sind, sind in jeder Hinsicht baugenehmigungsfrei. Zu beachten ist, dass nicht freigestellte Fliegende Bauten nach Abschnitt I Nr. 11.1 bis Nr. 11.5 und Fahrgeschäfte auch diesen Gelegenheiten ordnungsgemäß anzuzeigen und einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen .

Zur Abgrenzung: Nach § 2 Abs. 8 Nr. 6 b HBO sind "Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen, deren Besucherbereich mehr als 1000 Besucher erfasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht" Sonderbauten, die dann der uneingeschränkten Baugenehmigungspflicht unterliegen. Die Formulierung entspricht der Regelung in § 1 Abs. 1 Nr. 2 MVStättV.

- Nach § 2 Abs. 4 MVStättV sind Szenenflächen Flächen für künstlerische und anderen Darbietungen; für Darbietungen bestimmte Flächen unter 20 m² gelten in diesem Sinne nicht als Szenenflächen.
- Es müssen Besucherbereiche für mehr als 1000 Personen vorgesehen sein.
- Der Besucherbereich muss ganz oder teilweise durch bauliche Anlagen bestimmbar (eingezäunt) sein.

Open-Air Veranstaltungen, Straßen- und Volksfeste erfüllen in der Regel diese Anforderungen nicht.

- Es fehlt an einer definierten Besucherfläche und damit Besucherzahl.
- Der Besucherbereich besteht nicht aus baulichen Anlagen.

1.2 Freistellungsvorbehalte

Zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit und aus Gründen des Gefahrenschutzes sind für die genehmigungsfreien Vorhaben 5 Freistellungsvorbehalte im Abschnitt V der Anlage 2 definiert.

¹¹ Einzelheiten siehe [M-FIBauRNr. 1.2 - Begriffe](#).

Diese gelten nur für die in der Anlage 2 ausdrücklich genannten Bauvorhaben.

1.2.1 Abschnitt V Nr. 1: Beteiligung der Gemeinde

Die Stadt Frankfurt, vertreten durch die BAF, ist nur bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben mit dem Freistellungsvorbehalt Abschnitt V Nr. 1 beteiligt. Bei diesen Vorhaben muss die Bauherrschaft die BAF von dem geplanten Vorhaben schriftlich in Kenntnis setzen. Hierzu hat sie das Formular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“ (BAB 33 aus dem Bauvorlagenerlass 2007, Anlage 1 Nr. 10) und die erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Erklärt die BAF nicht innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Bauvorlagen, dass sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ausspricht, kann mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden.

Die „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“ nach § 55 Anlage 2 HBO an die BAF ist für Bauvorhaben, die dem Freistellungsvorbehalt nach Abschnitt V Nr.1 nicht unterliegen nicht erforderlich.

1.2.2 Abschnitt V Nr. 2: Beteiligung von Bauvorlageberechtigten

Das Vorhaben unter diesem Freistellungsvorbehalt darf erst ausgeführt werden, wenn ein Entwurfsverfasser im Sinne des § 49 Abs. 3 bis 6 HBO die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen. Welche Qualifikation die bescheinigende Person haben muss, richtet sich nach dem Vorhaben.

Die Feststellung bezieht sich nur auf den Fachaspekt Statik und Brandschutz. „Brandschutztechnisch unbedenklich“ ist so auszulegen, dass das Vorhaben regelkonform ohne Abweichungen geplant wurde. Die Feststellung richtet sich nur an den Bauherrn und sagt nichts über die rechtskonforme Ausführung aus. Wie die Unbedenklichkeit festzustellen ist (Konstruktionszeichnungen/Berechnungen), ist nicht vorgeschrieben.

1.2.3 Abschnitt V Nr. 3: Beteiligung von Nachweisberechtigten

Das Vorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn eine hierfür nach § 59 Abs. 3 Satz 2 HBO berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und dem Bauherrn bescheinigt hat.

- Die Feststellung bezieht sich nur auf den Fachaspekt Statik und Konstruktion.
- Die feststellende Wirkung sagt nur etwas aus zum Fachaspekt Statik und nichts über die Ausführung des Vorhabens.

1.2.4 Abschnitt V Nr. 4: Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen

Feuerungsanlagen (Definition § 2 Abs. 11 HBO) dürfen erst dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn ein Sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen (bisher: Schornsteinfegermeister) nach § 59 Abs. 6 HBO i. V. m. § 80 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 HBO die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase dem Bauherrn bescheinigt hat.

1.2.5 Abschnitt V Nr. 5: Beauftragung von Fachfirmen

Der Bauherr hat eine branchenspezifische Fachfirma mit der Ausführung zu beauftragen. Die Verantwortung der Firma bezieht sich nur auf die Ausführung. Einer Bescheinigung über die fachgerechte Erstellung bedarf es nicht.

2. Beratung, Antragsannahme

2.1 Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht

Um unterschiedliche Aussagen gegenüber der Bauherrschaft zu vermeiden, erfolgt die Beratung über Umfang und Plausibilität der Bauvorlagen grundsätzlich nur bei der Antragsannahme. Dies gilt auch, soweit in den Teams vorhabenbezogene inhaltliche Vorberatungen zu Bauvorhaben durchgeführt werden.

2.2 Bauvorlagen und Annahme der Unterlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen sind schriftlich unter Verwendung des Vordruckes „[Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben](#)“ einzureichen. Sie dienen in erster Linie dazu, die Gemeinde von dem Vorhaben Kenntnis zu setzen, aber auch, um sie in die Lage zu versetzen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen.

Für die Mitteilung gemäß § 55 HBO wird keine Bauvorlageberechtigung benötigt. Es müssen jedoch prüffähige Unterlagen vorgelegt werden. Dies bedeutet, dass die allgemeinen Normen zur Herstellung der Bauzeichnungen und zur Aufstellung der erforderlichen Berechnungen eingehalten werden müssen.

Die Anforderungen an die vorzulegenden Unterlagen ergeben sich aus den gesetzlichen Anforderungen¹². Die Bauvorlagen müssen eindeutig erkennen lassen, dass das geplante Vorhaben dem Bauplanungsrecht nicht widerspricht und das sonstige Ortsbaurecht eingehalten wird.

Die BAF hat anhand der eingereichten Unterlagen zu entscheiden, ob sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt oder das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorläufig untersagt. Erfolgt keine der Optionen innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung, kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Die „Beratung und Antragsannahme“ (63.24) nimmt die Bauvorlagen entgegen, prüft deren Vollständigkeit und Plausibilität und registriert den Vorgang (M-Nummer, blaue Aktendeckel). Bauvorlagen, die so unvollständig sind, dass die Erfassung der Grunddaten nicht möglich ist, werden mit einem Zurückweisungsschreiben und PZU an die Bauherrschaft zurückgesendet.

63.24 setzt eine Wiedervorlage direkt für das Team. Wegen der Baukontrolle ist der Beginn der beabsichtigten Ausführung nachzufragen.

Der Eingang der erforderlichen Unterlagen wird von 63.24 schriftlich unter Zuordnung an das entsprechende Team bestätigt.

Die Frist von 14 Tagen beginnt mit der Vorlage der erforderlichen Bauvorlagen. Für die Berechnung der Frist gilt § 31 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. §§ 187-193 Bürgerliches Gesetzbuch.¹³

¹² Vgl. auch [Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung](#). Dieser enthält in [Anlage 1](#) "Vordrucke für bauaufsichtliche Verfahren", die verbindlich eingeführt und inhaltlich unverändert zu übernehmen sind, sowie in [Anlage 2](#) "Hinweise und Empfehlungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen für bauaufsichtliche Verfahren und die Genehmigungsfreistellung nach § 56".

¹³ Dabei gilt, dass der Tag, an dem die Unterlagen eingereicht werden, nicht mitgezählt wird. Fällt das Ende der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag, so gilt der darauf folgende Werktag. Bsp.: Unterlagen werden am 03.09. eingereicht. Fristbeginn damit 04.09. Ablauf der 14 Tage Frist 17.09. (24 Uhr).

63.24 leitet die Unterlagen innerhalb von 24 Stunden an das jeweils zuständige Team weiter.

Bauvoranfragen sind für Vorhaben nach § 55 nicht möglich.

2.3 Beteiligung anderer Ämter durch 63.24

Beteiligung Stadtplanung (Amt 61)

Das Stadtplanungsamt erhält täglich über "Eingangslisten" per E-Mail Kenntnis über alle bei der BAF eingehenden Anträge. Die Liste kann zusätzlich über OTS abgerufen werden. Wegen des engen zeitlichen Rahmens erfolgt grundsätzlich keine Vorstellung in der Ämtersitzung.

Beteiligung Denkmalamt (Amt 60B)

Analog Amt 61 erhält auch das Denkmalamt über die "Eingangsliste" Kenntnis über alle bei der BAF eingehenden Anträge. Die Liste steht Amt 60 B sowohl über OTS als auch per Mail zur Verfügung. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird in den Fällen nach § 55 HBO separat vom Denkmalamt erteilt¹⁴. Grundsätzlich werden die Bauherren in den Fällen, in denen aus OTS oder GIS erkennbar ist, dass die Vorhaben unter Denkmalschutz stehen, bereits von der Beratung und Antragsannahme darauf hingewiesen, dass eine separate denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Aufzählung in OTS und GIS ist nicht abschließend, so dass es Aufgabe des Denkmalamtes ist, zu überprüfen, welche Bauvorhaben über die Angaben in OTS und GIS hinaus, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen als Textbaustein zur Verfügung stehenden Hinweis (im Texthandbuch unter M) zur Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung in die Mitteilung an die Bauherrschaft aufzunehmen.

2.4 Eigenständige Genehmigungen und Versagungen nach § 172 BauGB

Für Bauvorhaben, für die kein Baugenehmigungsverfahren, aber eine Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung erforderlich ist, sind eigenständige Anträge nach § 172 BauGB zu stellen. Im Rahmen der Mitteilung nach § 55 Anlage 2 Abschnitt V Nr.1 ist zu schauen, ob der erforderliche Antrag gestellt worden ist. Ist dies nicht der Fall, ist die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens geboten (siehe hierzu auch unter 3.1).

¹⁴ [Rundmail vom 25.08.2009](#)

3. Prüfung der Unterlagen

3.1 Prüfungsumfang

Im Gegensatz zur Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO sind die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit nach § 55 HBO erweitert:

- Die Genehmigungsfreiheit ist nicht auf den B-Plan-Bereich beschränkt.
- Die Übereinstimmung mit dem Planungs- und Bauordnungsrecht ist nicht gefordert.

Die cursorische Prüfung ist in Anbetracht des knappen Zeitrahmens auf folgende Aspekte zu konzentrieren:

- Planungsrecht,
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen,
- Stellplätze und Freiflächen,
- Gestaltung,
- Abstandsrecht,
- Brandschutz.

Die Notwendigkeit der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens ist regelmäßig in folgenden Fällen geboten:

- Dachaufbauten inkl. Dächer von bestehenden Gebäuden in Satzungsgebieten,
- Ein erforderlicher Antrag nach § 172 BauGB wurde nicht gestellt,
- Entscheidung über notwendige Stellplätze,
- Verstoß gegen bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Satzungen,
- Gravierende Nachbarrechtmängel,
- Auf Wunsch des Denkmalamtes (60B).

Die Entscheidung über die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgt auf Vorschlag des Sachbearbeiters durch Mitzeichnung der Teamleitung.

Ergänzender Hinweis:

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung und des Bürgerservices kann bei offensichtlichen Fällen die schriftliche Erklärung zur Forderung eines Bauantragsverfahrens auch bereits von der Antragsannahme (63.24) herausgegeben werden. In diesem Fall ist die Verfahrensentscheidung für das weitere Verfahren bindend.

Die Frist von 14 Tagen ist zu beachten. Soweit die Erklärung, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB nicht innerhalb der Frist von 14 Tagen erfolgt, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Vorhabens beginnen. Entscheidet sich die BAF für eine der Optionen, so hat die Mitteilung an den Bauherrn durch PZU zu erfolgen.



Diese Erklärung muss dem Bauherrn innerhalb dieser Frist zugestellt sein.

Gemäß § 55 HBO i.V.m. Anlage 2 V Nr. 1 Satz 3 kann die BAF der Bauherrschaft auch vor Ablauf der 14-Tage-Frist mitteilen, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (Vordruck). In diesem Fall darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der 14-Tage-Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

3.2 „Isolierte“ Abweichungen

§ 63 Abs. 3 Satz 1 HBO regelt die sog. "isolierte Abweichung".

Die BAF kann Abweichungen von der HBO oder von Vorschriften, die auf Grundlage der HBO erlassen wurden, zulassen. § 63 Abs. 2 HBO erweitert dies auf Ausnahmen und Befreiungen nach dem Planungsrecht.

Abweichung bezeichnet das Nichteinhalten von bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die Begriffe Ausnahmen und Befreiungen beziehen sich ausschließlich auf das Bauplanungsrecht.

Im Gegensatz zu §§ 56, 57 und 58 HBO ist in den Fällen des § 55 HBO ein eigenständiges Abweichungsverfahren möglich!

Ausnahmen und Befreiungen vom Bauplanungsrecht sowie Abweichungen vom Bauordnungsrecht müssen gesondert beantragt werden. Das Formular „Antrag für Abweichungen und Ausnahmen-Befreiungen“ (BAB 10) ist zu verwenden. Der Antrag ist gemäß § 63 Abs. 2 HBO zu begründen.

Die Zeichnungsbefugnis über die beantragten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Teamleitung.

Erfüllt ein Vorhaben die **Tatbestandsvoraussetzungen** einer Freistellungsregelung nicht, können diese nicht im Wege einer „isolierten“ Abweichungsentscheidung nach § 63 Abs. 3 HBO geschaffen werden, um alsdann von der Baugenehmigungsfreiheit Gebrauch zu machen. Eine Abweichung vom sachlichen Anwendungsbereich ist nicht möglich.

Vielmehr führt die Nichterfüllung eines solchen Freistellungstatbestandes zur Baugenehmigungspflicht; im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren ist über die Zulassung einer Abweichung zu entscheiden.

Die Prüfung der BAF bezieht sich nur auf die Gesichtspunkte, die für die Erteilung der Abweichung oder Ausnahme/Befreiung maßgeblich sind.

Durch Verweis in § 63 Abs. 3 Satz 2 HBO auf § 65 Abs. 1 HBO wird klargestellt, dass mit der Ausführung des baugenehmigungsfreien Bauvorhabens nicht vor Zugang des selbständigen Abweichungs- oder Ausnahme-/Befreiungsbescheides begonnen werden darf. Dieser muss spätestens vor Ausführungsbeginn vorliegen!

§ 63 Abs. 3 Satz 2 HBO:

- Der Bescheid ist schriftlich zu erteilen.
- Eine Begründung ist nicht erforderlich, es sei denn die Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bezieht sich auf nachbarschützende Vorschriften und die Nachbarschaft hat innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Benachrichtigung Einwendungen bei der BAF schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht (§§ 64 Abs. 3, 63 Abs. 4).
- Die Erteilung unter Nebenbestimmungen ist möglich (§ 64 Abs. 4).
- § 64 Abs. 5 (Wirkung „unbeschadet der Rechte Dritter“) und Abs. 6 (Unterrichtung der Gemeinde) gelten.

4 Nachbar als Verfahrensbeteiligter

Bei den genehmigungsfreien Vorhaben ändert sich nichts gegenüber der bisherigen Rechtslage. Obwohl ein Nachbar bei rechtskonformer Anwendung nicht in seinen Rechten tangiert sein kann, sollte er stets als Beteiligter i. S. d. § 13 HVwVfG angesehen werden. Er hat somit Akteneinsichtsrecht und ist auf Nachfrage über seine Rechte zu informieren. Einlassungen eines Nachbarn sind stets zu prüfen. Die Freistellungserklärung ist kein Verwaltungsakt. Widerspruch und Anfechtungsklage können nicht eingelegt werden. Auch ein Nachbarwiderspruch vor oder nach Baubeginn ist unzulässig und ausschließlich aus formellen Gründen zurückzuweisen. Ist die Maßnahme im Bau oder ausgeführt, muss die BAF nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob und wie sie einschreitet. Es gehört zu den Pflichtaufgaben, über die Einhaltung nachbarschützender Vorschriften zu wachen.