

B13 GEBÜHREN

Vorwort

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

1. 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

Grundlagen für die Berechnung der Grundgebühr sind bei Neu- oder Anbauten bzw. Aufstockungen der umbaute Raum nach DIN 277 oder bei Umbauten im Bestand die für das Bauvorhaben anfallenden Herstellungskosten (einschließlich Umsatzsteuer).

Die Gebühr für die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung bzw. den Abbruch eines Gebäudes (§ 1 Nrn. 11, 12 und 13 sowie 141 bis 144 der Bauaufsichtsgebührensatzung) bemisst sich z.B. nach dem umbauten Raum.

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 Euro je angefangene 1.000 Euro Herstellungskosten angesetzt wird.

Bei der Erteilung der 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 Euro. Unter Berücksichtigung des der Bauaufsicht entstehenden Verwaltungsaufwands in Verbindung mit dem Wert der Amtshandlung für den Antragsteller wird bei Wohn- oder Nutzungseinheiten (außer Abstellplätzen und Nebenräumen) eine Gebühr von 150 Euro, bei Abstellplätzen oder Nebenräumen eine Gebühr von 100 Euro je Einheit erhoben. Für Mehrausfertigungen wird nach dem allgemeinen Verwaltungskostenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main je Exemplar eine Gebühr in Höhe von ¼ der Gebühr für die Abgeschlossenheitsbescheinigung erhoben. Hier ist bei Bedarf ggf. die Erstellung amtlich beglaubigter Kopien kostengünstiger.

2. 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 § 57 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 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 02.09.2010 betragen die durchschnittlichen Rohbaukosten z.B. für ein Zweifamilienwohnhaus **127,00 Euro je m³** umbauten Raum.
Die Grundgebühr berechnet sich dann wie folgt:

1. Berechnung der durchschnittlichen Rohbausumme

$$1.250 \text{ m}^3 \times 127,00 \text{ EUR/m}^3 = 158.750,00 \text{ EUR}$$

2. Berechnung der Genehmigungsgebühr

Nach § 1 Nr. 11 der Bauaufsichtsgebührensatzung ist für eine Baugenehmigung nach § 57 HBO eine Gebühr von **5 Euro je (angefangene) 1.000 Euro Rohbausumme** vorgesehen.

$$\begin{array}{r} 159.000 \text{ EUR} \\ \hline 1.000,00 \text{ EUR} \end{array} \times 5,- \text{ EUR} = 795,00 \text{ EUR}$$

Demnach beträgt die Grundgebühr für das Zweifamilienwohnhaus **795,00 Euro**.

2. WELCHE GEBÜHREN WÜRDEN FÜR EINE BAUVORANFRAGE ANFALLEN?

Nach § 1 Nr. 421 der Bauaufsichtsgebührensatzung wird für die Entscheidung über eine Bauvoranfrage bis zu 40 v.H. 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 318,00 Euro (40 v.H. von 795,00 EUR).

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

3. FALLEN AUCH KOSTEN AN, WENN ICH KEINE GENEHMIGUNG ERHALTE ODER DEN ANTRAG ZURÜCKNEHME?

Beide Fälle sind nicht nach der Bauaufsichtsgebührensatzung zu beurteilen, sondern wurden vom Landesgesetzgeber 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 100,00 Euro.

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

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Bauanträge kostenpflichtig zurückgewiesen werden können, wenn sie so unvollständig sind, dass eine Bearbeitung nicht möglich ist. Nach § 1 Nr. 45 der Bauaufsichtsgebührensatzung beträgt die Gebühr für die Zurückweisung 100,00 Euro.

4. WELCHE KOSTEN KÖNNEN NOCH AUF MICH 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 100,00 Euro bis zur Höhe der nach § 1 Nr. 11 bis 13 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 v.H. des Wertes der Grundstücksfläche, die fiktiv zusätzlich zum vorhandenen Baugrundstück erforderlich wäre, um das Bauvorhaben ohne Befreiung oder Abweichung auszuführen. Den maßgebenden Grundstückswerten liegt die jeweils aktualisierte Richtwerttabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Frankfurt am Main zugrunde.

Für Abweichungen und Befreiungen, auch von anderen Bauvorschriften, beträgt die Mindestgebühr 100,00 Euro.

Beispiel – Unterschreitung der Abstandsfläche (Abweichung nach § 63 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. 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 Euro/m².

Berechnung

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

Kappungsgrenze

Die Gesamtgebühr für alle Abweichungen (§ 1 Nr. 482), Ausnahmen (§ 1 Nr. 651) und Befreiungen (§ 1 Nr. 652) eines Bauvorhabens darf den Betrag der Gebühr für nach § 1 Nr. 11, 12, 13, 15 oder 34 (in der Regel = Grundgebühr) nicht übersteigen. Im Falle unseres eingangs dargestellten Beispiels zur Berechnung der Grundgebühr wäre für die Gewährung der Abweichung für die Unterschreitung der Abstandsfläche eine Gebühr von maximal 797,00 (Grundgebühr für die Baugenehmigung) Euro 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.

Darüber hinaus sind 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 v. H. der Gebühr nach § 1 Nrn. 11 bis 32 (in der Regel = Grundgebühr) oder 421 (Vorbescheid) zu Buche, der Erlass einer (zu beantragenden) Teilbaugenehmigung mit bis zu 500 Euro. Hierbei ist die Mindestgebühr ebenfalls auf jeweils 100 Euro fixiert.

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