Stand 12/ 2025

FAQ zur Novelle 2025 der Hessischen Bauordnung (HBO)

Informationen der Bauaufsicht Frankfurt

1. Bauberatungen zu baugenehmigungsfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben:

- *Wird der Umfang für Bauberatungen von genehmigungsfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben reduziert?*
  - ⇨ Wir werden auch weiterhin zu baugenehmigungsfreien und baugenehmigungsfreigestellten **Bauvorhaben nach §§ 63a, 64 und 64a HBO qualitative Bauberatungen** durchführen.
  - ⇨ Auf unserer Homepage unter dem Thema HBO Novellierung 2025 bieten wir **weitere Informationen zu den neuen Verfahren an.**

- *Wo setzen wir die Grenzen in der kostenfreien Bauberatung?*
  - ⇨ Wir werden grundsätzlich weiterhin alle **Bauberatungen gebührenfrei** durchführen. In Einzelfällen mit sehr hohem Beratungsaufwand besteht nach der Gebührensatzung der Bauaufsicht Frankfurt die Möglichkeit, eine Gebühr zu erheben.

2. Laufende Baugenehmigungsverfahren bei geänderter Verfahrensart:

- *Wie wird mit **Anträgen** bei geänderter Verfahrensart umgegangen?*
  - ⇨ **Bauvorhaben, die im Vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO beantragt wurden, jetzt aber nach § 64 bzw. § 64a HBO genehmigungsfreigestellt sind**

- Beschiedene Anträge werden in den genehmigten Verfahrensarten fortgeführt, da die Verfahrensregelungen in Bezug auf die Bauausführung in beiden Fällen identisch sind.
- Bei neu eingegangenen Anträgen nehmen wir Kontakt mit den Kunden auf.
  Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit, uns nachträglich per E-Mail zu bestätigen, dass sie das Wahlrecht nach § 62 Abs. 3 HBO in Anspruch nehmen will. In diesem Fall wird das Verfahren nach § 65 HBO fortgeführt. Wenn die Bauherrschaft kein Gebrauch vom Wahlrecht machen möchte, wird der Antrag zurückgegeben, da eine nachträgliche Änderung eines über das Bauportal eingereichten Verfahrens nicht möglich ist.

⇨ **Bauvorhaben, die als Sonderbauten nach § 66 S HBO eingereicht wurden, aber keine mehr sind:**

- Bei als Sonderbau eingereichten Bauanträgen, die keine Sonderbauten mehr sind, werden keine Prüfingenieure mehr beauftragt.
- Die Bauherrschaft wird von uns aktiv angeschrieben und um Rückmeldung gebeten, ob sie ihr **Verfahrenswahlrecht nach § 62 Abs. 3 HBO** ausüben und ihren Antrag im regulären Baugenehmigungsverfahren nach **§ 66 HBO** weiterführen wollen. **In diesem Fall werden wir das Verfahren ohne Unterbrechung und ohne Neueinreichung weiterbearbeiten.**
- Sollte die Bauherrschaft sich hingegen dafür entscheiden, dass das Bauvorhaben im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach **§ 65 HBO** geprüft werden soll, muss sie den bisherigen **Antrag kostenpflichtig zurücknehmen** und **erneut einreichen**.
  Hinweis:
  Wird ein Antrag auf Veranlassung des Antragstellers zurückgenommen, beträgt die Gebühr nach § 4 Abs. 5 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HessVwKostG) bis zu 50 % der für den Fall einer positiven Entscheidung zu erhebenden Gebühr.
- Die Bauherrschaft wird auch darüber in Kenntnis gesetzt, dass (ungeachtet der Verfahrenswahl) eine bauaufsichtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise nicht erfolgt und von der Bauherrschaft in Abhängigkeit der Gebäudeklasse Nachweisberechtigte bzw. Prüfsachverständige für die jeweiligen Fachgebiete hinzuzuziehen sind (§ 68 HBO).

- Zu beachten ist, dass durch den Entfall des Sonderbaustatus der Anwendungsbereich des § 53 HBO entfällt und somit alle Abweichungen nach § 73 HBO zu beantragen sind.
- Nach § 2 Abs. 9 Nr. 5 HBO sind **Gebäude mit Räumen**, die **außerhalb des Erdgeschosses** liegen und einer **Büro- oder Verwaltungsnutzung** dienen und

  a) **einzeln** eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben oder

  b) die **einzeln** für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,

  Sonderbauten.
  - In dieser Regelung geht es um **einzelne Räume (kein Abzielen auf die 400 qm Nutzungseinheiten**), die entweder mehr als 400 qm betragen oder für mehr als 100 Personen bestimmt sind.
  - **Diese Lesart entspricht auch der Begründung zum Gesetzesvorhaben (LT-Drs. 21/2380):**
    - „Der Schwellenwert der Nr. 5a von mehr als 400 m² trägt dem erhöhten Risiko großer und ggf. unübersichtlicher **Räume** hinsichtlich der wirksamen Löscharbeiten sowie der Personenrettung Rechnung.
    - Nr. 5b trägt dem Grundsatz Rechnung, dass für **Räume**, die der Büro- und Verwaltungsnutzung dienen und in denen sich dauerhaft und regelmäßig mehr als 100 Personen aufhalten, i. d. R. besondere Maßnahmen für die Personenrettung erforderlich sein können."

- *Umgang mit ehemaligen Sonderbauten, die sich im Bau befinden:*

  ⇨ Auf Grund der fehlenden Übergangsvorschrift gilt die Änderung der HBO unmittelbar seit dem 14. Oktober 2025 sowohl für alle laufenden Baugenehmigungsverfahren als auch im Bau befindlichen Sonderbauten.
  - In Fällen, bei denen die Prüfingenieurbeauftragung bereits erfolgt ist, werden die jeweiligen Bauherrschaften mit einem Anschreiben darüber informiert, dass die bautechnischen Nachweise nun nach § 68 HBO zu behandeln sind und ausschließlich in der Verantwortung und Zuständigkeit der Bauherrschaft liegen und somit die noch bestehenden Prüfaufträge (egal ob im Baugenehmigungsverfahren oder im Bau befindliche Objekte) unverzüglich beendet werden.
  - Zu berücksichtigen ist auch, dass bei bereits genehmigten sowie abgeschlossenen oder noch im Bau befindlichen Vorhaben, die nach der neuen HBO keine

Sonderbauten mehr sind, die Vorgaben zur wiederkehrenden Prüfungen nach A 2.2.2/1 H-VV TB ab dem 14. Oktober 2025 ersatzlos entfallen.

- *Umgang mit ehemaligen Sonderbauanträgen, die nach der Novelle baugenehmigungsfrei nach § 63 HBO sind:*
  - ⇨ Gemäß Anlage zu § 63 HBO sind einige Maßnahmen, wie z.B.
    - ➢ tragenden oder aussteifende Bauteile im Innern von bestehenden Gebäuden sowie nichttragende und nichtaussteifende Bauteile, an die Brandschutzanforderungen gestellt werden,
    - ➢ Außenwandverkleidungen, Verblendungen, Dämmputz, Wärmedämmverbundsysteme, Verkleidungen und Verblendungen von Balkonbrüstungen,
    - ➢ Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlagen und Warmluftheizungen, Installationsschächte und -kanäle,

    echt baugenehmigungsfrei, ausgenommen bei Sonderbauten.
  - ⇨ Durch die Änderung des Sonderbaukatalogs sind diese bedingt baugenehmigungsfreien Maßnahmen in Gebäuden, wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäuden mit mehr als 3.000 m² Grundfläche bzw. Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche einschließlich der Verkehrsflächen, für die die Sonderbaueigenschaft nach der HBO-Novelle entfallen ist, nun echt baugenehmigungsfrei und die Bauanträge sind zurückzugeben.

- *Wie geht die Bauaufsicht mit Nachträgen um?*
  - ⇨ Keine Nachträge sind möglich für Bauvorhaben,
    - ➢ die nach der Novellierung der HBO einer anderen Verfahrensart zuzuordnen sind, oder
    - ➢ bei denen sich der Nachtrag auf eine geänderte HBO-Vorschrift bezieht (z.B. Stellplatzregelung)
  - ⇨ Dagegen sind Nachträge weiterhin möglich, wenn
    - ➢ die Verfahrensart unverändert bleibt und
    - ➢ sich der Nachtrag auf Rechtsvorschriften bezieht, die von der HBO-Novellierung nicht betroffen sind.

3. Diskrepanz zwischen § 6 HBO und § 3 GaV:

- *Umgang mit der Diskrepanz im Baugenehmigungsverfahren*
  - ⇨ Es gibt eine Diskrepanz zwischen der reduzierten Mindestabstandsfläche von 2,5 m und der Regelung nach § 3 Abs. 3 GaV, nach der die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen sowie Stellplatzanlagen mindestens 2,75 m breit sein müssen. Dies ist bei der Prüfung zu berücksichtigen.

4. Negativzeugnisse nach § 7 Abs. 1 S. 4 bis 5 HBO bei Anträgen auf Grundstücksteilungen:

- *Wer stellt das Negativzeugnis für Grundstücksteilungen aus?*
  - ⇨ Nach der HBO-Novelle hat die Bauaufsichtsbehörde oder die Vermessungsstelle auf Antrag ein Negativzeugnis auszustellen, wenn eine Grundstücksteilung keiner Genehmigung bedarf. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.
  - ⇨ Zuständig für die Ausstellung bei der Bauaufsicht Frankfurt ist die Sachrate Baulasten, Tel (069) 212 33567.

5. Reduzierte lichte Raumhöhe nach § 50 Abs. 1 Satz 3 HBO - Aufenthaltsräume:

- *Können auch mehrere Geschosse mit der privilegierten Raumhöhe aufgestockt werden?*
  - ⇨ Für rechtmäßig bestehende Gebäude, die zu Wohnzwecken aufgestockt, um-, ausgebaut oder in ihrer Nutzung geändert werden, ist eine lichte Raumhöhe von 2,10 m ausreichend.
  - ⇨ Da in der neuen Regelung keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der möglichen aufgestockten Geschosse getroffen ist (vgl. § 51 Abs. 5: „Werden rechtmäßig bestehende Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erstmals **um ein Geschoss** aufgestockt"…), können auch mehrere Geschoße aufgestockt werden, die jeweils nur 2,10 m Raumhöhe aufweisen müssen.
  - ⇨ Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die **Brandschutz-Erleichterungen nach § 51 Abs. 5 HBO nur für die Aufstockung <u>um ein Geschoss</u> gelten.**
  - ⇨ Durch die neue zulässige Aufenthaltsraumhöhe von Aufenthaltsräumen kann sich die Gebäudeklasse ggf. ändern. Hierauf ist in laufenden Verfahren sowie bei etwaigen Änderungen von bereits genehmigten Objekten zu achten.

6. Brandschutzerleichterungen nach § 51 Abs. 5 HBO bei erstmaligen Aufstockungen von rechtmäßig bestehenden Gebäuden um ein Geschoss sowie Ausbau eines Geschosses, einschließlich der Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln, zur Schaffung von Wohnraum:

- ⇨ Es ist keine Abweichung für Bauteilanforderungen mehr zu stellen und erteilen.
- ⇨ Die Anforderungen nach §§ 30, 32 bis 35, 37, 38 Abs. 4 bis 8 und 39 HBO sind auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden.
- ⇨ Bei dem Ausbau / der Aufstockung mit einem Gebäudeklasse-Sprung sind lediglich die Anforderungen der „alten“ Gebäudeklasse an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der bisherigen Gebäudeklasse einzuhalten.

7. Erforderlichkeit von Stellplätzen bei der Errichtung von Wohngebäuden nach § 52 HBO:

- *Umgang mit den geänderten Festlegungen?*
  - ⇨ Die Anzahl notwendiger Stellplätze erhöht sich nach § 52 Abs. 1 Satz 2 nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen, Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
  - ⇨ § 52 Abs. 1a HBO regelt **für kreisfreie Städte** verbindlich die Erforderlichkeit von Stellplätzen bei der Errichtung von Wohngebäuden und ist auch bei der Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden für den jeweiligen Wohnanteil anwendbar:
    - ➢ Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen dürfen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert werden.
    - ➢ Diese neue Reglung gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030.
  - ⇨ Diese Regelungen sind auch bei den laufenden, noch nicht beschiedenen Anträgen für Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, wenn die Bauherrschaft den Stellplatznachweis nicht gemäß der Stellplatzsatzung führen möchte. In diesen Fällen erfolgt der Austausch von Unterlagen in der Bezirksabteilung der Bauaufsicht.
  - ⇨ Die Stellplatzsatzung wird nicht geändert, die HBO verdrängt die höheren Anforderungen nach der Satzung.
  - ⇨ Auf eigenen Wunsch hat die Bauherrschaft die Möglichkeit, einen Nachweis gemäß der Stellplatzsatzung zu führen.

- Eine Abweichung ist nicht erforderlich, wenn für nach § 52 Abs. 1a HBO privilegierte Bauvorhaben auf Wunsch der Bauherrschaft dennoch Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung hergestellt werden sollen.
- Im Falle einer Stellplatzablösung erheben wir die Ablösesumme nach der geltenden Satzung.

⇨ Inwieweit „Wohnheime“ mit Mikroappartements als Wohnungen zu beurteilen sind, muss jeweils im Einzelfall beurteilt werden. (S. Stellplatzsatzung bzw. Nutzungsart)

⇨ Die Bauaufsicht kann bei noch nicht umgesetzten Bauvorhaben aktiv auf die Bauherrschaft zugehen, um durch die Anwendung des § 52 Abs. 1a HBO eine Verbesserung der Freiflächensituation zu erreichen.

- *Gilt die Stellplatzprivilegierung von 14 Wohnungen auch für mehrere Gebäude auf einem Grundstück, die als einzelne Gebäude organisiert sind?*

⇨ Diese Privilegierung bezieht sich ausschließlich auf einzelne Gebäude mit bis zu 14 bzw. mit mehr als 14 Wohnungen.

- *Ist es möglich, die reduzierte Stellplatzberechnung § 52 Abs. 1a HBO nicht nur für die Errichtung von Neubauten, sondern auch für die Umnutzung von Bestandsgebäuden (z.B. Bürogebäuden) in Wohnnutzung anzuwenden?*

⇨ Die Privilegierung nach § 52 Abs. 1a Satz 1 HBO gilt für die „Ersterrichtung“ von neuen Wohngebäuden. Die Anzahl der Stellplätze bezieht sich auf einzelne Gebäude, nicht auf Vorhaben oder Grundstücke. Nach § 52 Abs. 1a Satz 3 HBO gilt die Privilegierung in gemischt genutzten Gebäuden für den jeweiligen Wohnanteil.

- *Werden die bereits geleisteten Stellplatzablösesummen für noch nicht genehmigte Wohnungsbauvorhaben zurückgezahlt?*

⇨ Wenn ein noch **nicht beschiedenes Verfahren** von der Neuregelung betroffen ist und in diesem Verfahren bereits ein **Ablösebetrag** für die erforderlichen Stellplätze, welche nicht nachgewiesen werden können, **gefordert wurde**, **ist dies zu revidieren**. Wenn die **Ablösesumme bereits eingegangen** ist**, steht eine Rückzahlung der Ablöse im Raum.**

- *Können die neuen, reduzierten Stellplatzregelungen auch für die Nachträge zu den bereits beantragte oder genehmigte Bauvorhaben genutzt werden?*
  - ⇨ Bei bereits genehmigten Wohnungsbauvorhaben, die noch nicht errichtet wurden, kann die Bauherrschaft im Rahmen eines **Nachtragsantrages keine Reduzierung** des Stellplatzbedarfs nach aktueller Rechtslage beantragen, denn Nachträge zu laufenden Verfahren,
    - ➢ die nach der Novellierung der HBO einer anderen Verfahrensart zuzuordnen sind, oder
    - ➢ **bei denen sich der Nachtrag auf eine geänderte HBO-Vorschrift bezieht (z.B. Stellplatzregelung)**

    können nicht akzeptiert werden.

- *Können genehmigte Stellplätze im Bestand künftig ablösefrei wegfallen?*
  - ⇨ Für baulich bereits umgesetzte Vorhaben erfolgt keine automatisierte Anpassung der Stellplatzsituation.
  - ⇨ Genehmigte Stellplätze für Wohnungsbauvorhaben im Bestand können künftig ablösefrei wegfallen.
  - ⇨ Die Beseitigung / der Rückbau von Stellplätzen ist baugenehmigungsfrei nach § 63a Nr. 3 HBO.
  - ⇨ Baulasten, die zur Sicherung von Stellplätzen begründet wurden und nach der neuen Regelungslage nicht mehr erforderlich sind, müssen auf Antrag gelöscht werden.
  - ⇨ Sollten im ursprünglichen Genehmigungsverfahren Ablösesummen entrichtet worden sein, werden diese nicht rückerstattet.

8. Wechsel der Bauherrschaft nach § 56 Abs. 3 HBO:

- *Wenn ein Bauherrenwechsel künftig auch per E-Mail mitgeteilt werden kann, wie stellt die Bauaufsicht sicher, dass die Angaben zum neuen Bauherrn richtig und verbindlich sind?*
  - ⇨ Wechselt die Bauherrschaft, hat die neue Bauherrschaft dies unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.
  - ⇨ Der Wechsel der Bauherrschaft erfolgt bei den digitalen Verfahren über das Bauportal. In diesem Fall erfolgt die Überprüfung der Personenidentität durch das Bauportal.

- ⇨ Bei analogen Verfahren ist die Mitteilung des Wechsels der Bauherrschaft auch per E-Mail zulässig, wenn eine sichere und nachvollziehbare Verknüpfung der Erklärung mit der jeweiligen Person des Erklärenden im Sinne des § 62 Abs. 5 HBO gewährleistet ist.
  Die Bauaufsicht hat die Plausibilität der Angaben zu prüfen.
- ⇨ Eine telefonische Mitteilung des Wechsels ist in der Regel nicht zulässig.

9. § 63a HBO - Abbruch, Beseitigung:

- *Umgang der Bauaufsicht mit den neuen Abbruch-Anzeigen*
  - ⇨ Alle Abbruchvorhaben sind baugenehmigungsfrei.
  - ⇨ Nach §63a HBO ist die vollständige oder teilweise Beseitigung von
    1. Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 nach Abschnitt I der Anlage zu § 63,
    2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
    3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m,
    4. Anlagen in öffentlicher Trägerschaft

    künftig nicht mehr baugenehmigungspflichtig.
  - ⇨ Für andere Abbruch- und Beseitigungsvorhaben sieht die HBO eine Anzeige des Abbruchs bzw. der Beseitigung bei der zuständigen Bauaufsicht mindestens einen Monat vor der Ausführung vor.
    - ➢ Das entsprechende Anzeigeformular wird demnächst im Bauvorlagenerlass veröffentlicht.
    - ➢ Bei Abbruchanzeigen ist zu prüfen, ob Genehmigungen nach Erhaltungssatzungen erforderlich sein könnten.
  - ⇨ Über das Bauportal können keine Abbruchanträge mehr, aber auch keine Abbruchanzeigen eingereicht werden. Daher ist davon auszugehen, dass die Anzeigen bei der Bauaufsicht Frankfurt entweder postalisch oder per E-Mail eingehen werden.
  - ⇨ Für anzeigepflichtige Abbrüche ist derzeit im Bauvorlagenerlass kein Anzeigeformular festgelegt, auch nicht, welche Bauvorlagen der Anzeige beizufügen sind. Bis zur Anpassung des Bauvorlagenerlasses sind Anzeigen formlos möglich.
  - ⇨ Die Anzeigen müssen die Liegenschaft, das abzubrechende Vorhaben und einen Liegenschaftsplan mit der Abbruchanlage beinhalten. Die Standsicherheitsnachweise für die angebauten bauliche Anlagen sind der Bauaufsicht nicht vorzulegen.
  - ⇨ Eine Prüfpflicht der Bauaufsicht oder eine Verpflichtung zur Beteiligung anderer Behörden besteht nicht. Die Verantwortung liegt bei der Bauherrschaft.

- ⇨ Für die derzeit noch anhängigen Abbruchanträge wird folgende Verfahrensweise festgelegt:
  - ➢ Die Bezirksabteilungen der Bauaufsicht nehmen mit den Antragstellern Kontakt auf.
  - ➢ **Nichtanzeigepflichtige Abbrüche:** Die Anträge werden zurückgegeben.
  - ➢ **Anzeigepflichtige Abbrüche:** Der eingereichte Antrag gilt als Anzeige. Es werden keine Unterlagen nachgefordert. Die Bauherrschaft wird über die Gesetzesänderung informiert.
  - ➢ Abbruchverfahren, für die bereits eine Abbruchgenehmigung erteilt wurde, können sofort abgeschlossen werden, auch wenn der Abbruch noch nicht ausgeführt ist oder weitere Unterlagen vorzulegen wären.
  - ➢ Die Bauherrschaft erhält von der zuständigen Bezirksabteilung eine schriftliche Mitteilung über die Baugenehmigungsfreiheit des Abbruchs, die unter anderem folgende Information enthält:
    - ▪ Hinweis auf eventuell erforderliche Bescheinigungen zur Standsicherheit,
    - ▪ Hinweis auf die Einhaltung der **Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (**AVV-Baulärm),
    - ▪ Hinweis, dass die Baugenehmigungsfreiheit von Abbrüchen andere Genehmigungen nicht ersetzt (z. B. nach Denkmalschutz oder Naturschutzrecht).

- *Baukontrolle bei Abbrüchen*
  - ⇨ Nach § 63a HBO muss beim Abbruch eines nicht freistehenden Gebäudes die Standsicherheit des an das Abbruchgebäude angebauten Gebäudes durch eine entsprechend berechtigte Person nach § 68 Abs. 1 bzw. Abs. 3 HBO bescheinigt sein. Zudem ist die Abbruchmaßnahme, soweit notwendig, durch diese Person zu überwachen.
  - ⇨ Diese Bescheinigung ist der Bauaufsicht Frankfurt nicht vorzulegen.
  - ⇨ Wenn im Rahmen einer repressiven Maßnahme vor Ort festgestellt wird, dass eine solche Abbruchmaßnahme unsachgemäß ausgeführt wird und dadurch Gefahr für Leib und Leben droht, kann mit diesem konkreten Verdacht begründet, ggf. unter Einbeziehung eines Sachverständigen, die Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung zur Standsicherheit gefordert werden.

- *Welche Nachweise und Bescheinigungen sind bei einem Verfahrenswechsel zu fordern?*
  - ⇨ Bei Verfahrenswechsel sind die für das „neue“ Verfahren erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen zu fordern.
  - ⇨ Das zuständige Genehmigungsteam informiert die Bauherrschaft bei Bedarf über die „neuen“ fehlenden Unterlagen.

10.§ 64a HBO - Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden:

- ⇨ Bis zum 31. Dezember 2030 gilt § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 bis Nr.5 und Abs.2 bis 5 HBO entsprechend auch für die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches mit der Maßgabe, dass auch die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordern darf. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen.
- ⇨ Bei den Fällen nach § 64a HBO ist ein Einfügungsnachweis als Bauvorlage erforderlich.

- *Welche Abweichungen aus dem Bestand führen zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung in § 34 BauGB?*
  - ⇨ Eine privilegierte Genehmigungsfreistellung nach § 64 Abs. 1a HBO im Anwendungsbereich des § 34 BauGB kommt nur für die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben in Betracht.
  - ⇨ **Unabhängig von eventuellen Abweichungen aus dem Bestand werden Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben ab sofort als Genehmigungsfreistellungen nach § 64 Abs. 1a HBO behandelt.**
  - ⇨ Bei Aufstockungen kommt § 64 HBO unter Ausschluss des Abs. 1a zur Anwendung.
  - ⇨ Zu berücksichtigen ist, dass die Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung entfällt, wenn
    - ➢ sich während der Bauausführung die Notwendigkeit einer Abweichung herausstellt,
    - ➢ sich nach Fertigstellung die Notwendigkeit einer Abweichung herausstellt.

In diesen Fällen ist zur weiteren Ausführung bzw. nachträglich eine Baugenehmigung einzuholen.

11. Reduzierter Prüfumfang bei Vollverfahren nach § 66 HBO:

- *Wie wird mit Verfahren umgegangen, in denen artenschutzrechtliche Bedenken bestehen?*
  - ⇨ Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht mehr die artenschutzrechtlichen Belange.
  - ⇨ In diesen Fällen wird die Baugenehmigung mit einem Hinweis erteilt, dass die artenschutzrechtlichen Belange durch die Bauherrschaft bilateral mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären sind.
  - ⇨ Generell gilt: Soweit ein Fachrecht keinen Prüf- und Entscheidungsverzicht der jeweils zuständigen Fachbehörde unter gleichzeitiger Übertragung der Prüfung der eigenen fachlichen Belange auf die Bauaufsichtsbehörde formuliert, ist das fremde Fachrecht nicht mehr Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.
  - ⇨ Dagegen gehören zum Prüfungsgegenstand der Bauaufsicht weiterhin die Zulassungsverfahren, deren Entscheidung durch die Baugenehmigung ersetzt werden, wie im Bereich des Denkmal- und Naturschutzes.

12. § 70 HBO - Behandlung des Bauantrages:

- *Die Bauaufsicht prüft nun nach § 70 Abs. 2 HBO innerhalb eines Monats, ob ein Bauantrag vollständig ist. Was bedeutet diese „Vollständigkeitsprüfung“ konkret?*
  - ⇨ Die Vollständigkeit bezieht sich auf ausschließlich darauf, ob alle erforderlichen Bauvorlagen eingereicht wurden, die gesetzlich für die Prüfung des Bauvorhabens notwendig sind. Dies umfasst auch die Unterlagen für zu beteiligende Fachbehörden.
  - ⇨ Die Vollständigkeitsprüfung bezieht sich nicht auf die inhaltliche Richtigkeit der Bauvorlagen.
  - ⇨ Die Vollständigkeitsbestätigung der Bauaufsicht ist maßgebend für den Fristbeginn der Bearbeitungsfristen für den Bauantrag.
  - ⇨ Wenn die Bauaufsicht innerhalb eines Monats Bauvorlagen bzw. deren Korrektur nachfordert, gilt der Antrag nicht als vollständig. Sobald die nachgeforderten Unterlagen vollständig nachgereicht werden, beginnt die Monatsfrist zur Vollständigkeitsprüfung erneut.

- ⇨ Im Falle von fehlerhaften Bauvorlagen ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden, ob ein Austausch ermöglicht werden kann oder ob der Antrag auf Grund der inhaltlichen Mängel zurückzuweisen bzw. abzulehnen ist.

13. Die bisherige „Kann-Vorschrift“ nach § 73 HBO für Abweichungen wurde in eine „Soll-Vorschrift“ umgewandelt:

- *Was bedeutet das für die Genehmigungspraxis?*
  - ⇨ Eine Abweichung soll z.B. bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden durch eine Dachgeschossänderung oder Aufstockung zugelassen werden, wenn der Zweck der betroffenen Anforderung gewahrt bleibt, und die Abweichung mit den öffentlich geschützten Belangen der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und sonstiger Dritter vereinbar ist.
  - ⇨ Bei Sachverhalten, in denen diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (beispielsweise Unterschreitung von Abstandsflächen ohne Nachbarzustimmung oder Brandschutzabweichungen mit Auswirkungen auf das Nachbargrundstück), werden Abweichungen weiterhin nicht zugelassen. Die Nichtgewährung einer Abweichung ist zu begründen.
  - ⇨ Im Bestand ist im Regelfall immer zugunsten der Abweichung zu entscheiden, wie z.B. bei Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen oder bei nachträglichen energetischen Sanierungen bzw. Errichtung von Solarenergieanlagen.

14. § 74 HBO - Baugenehmigung:

- ⇨ Baugenehmigungen sind jetzt fünf Jahre gültig (statt bisher drei).
- ⇨ Nach Unterbrechung der Bauausführung bleibt die Genehmigung zwei Jahre gültig.
- ⇨ Laufende Verlängerungsanträge, die noch auf der Grundlage der früheren dreijährigen Geltungsdauerdauer von Baugenehmigungen eingereicht wurden, werden von der Bauaufsicht nicht weitergeführt. Die Antragsteller werden in diesen Fällen über die neue, nun geltende Geltungsdauer informiert.
- ⇨ Es ist zu beachten, dass erteilte Sonderbaugenehmigungen, bei denen der Sonderbautatbestand entfallen ist, nicht mehr verlängert werden können. Hier ist jeweils ein neuer Antrag erforderlich.
- ⇨ Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von fünf Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung zwei Jahre

unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

- ⇨ Dies gilt auch für Baugenehmigungen, die vor dem 14.10.2025 erteilt wurden und bei denen die Geltungsdauer noch nicht abgelaufen ist.
- ⇨ Die Geltungsdauer der Baugenehmigungen nach § 74 Abs. 7 HBO gilt nicht für Bauvorbescheide. Nach § 76 Abs. 1 HBO gilt ein Bauvorbescheid weiterhin nur drei Jahre und kann auf Antrag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.