



***Vollzug der
Hessischen Bauordnung
in den Jahren 2005 bis 2007***

Erfahrungsbericht

2009

Übersicht:

1.	Zusammenfassung.....	5
1.1	Gesamtbewertung.....	5
1.2	Einzelbewertung.....	6
2.	Vorbemerkungen.....	14
2.1	Zielvorgaben und Grundzüge der neuen Hessischen Bauordnung.....	14
2.2	Änderungen der Hessischen Bauordnung.....	16
2.3	Anlass für den Erfahrungsbericht.....	16
2.4	Grundlagen des Erfahrungsberichts.....	16
3.	Ergebnis der Umfrage bei den unteren und oberen BAB.....	17
3.1	Allgemeine Fragen.....	17
3.1.1	Öffentlichkeitsarbeit.....	17
3.1.1.1	Öffentlichkeitsarbeit der unteren BAB.....	17
3.1.1.2	Fortbildungsmaßnahmen durch andere Institutionen.....	17
3.1.1.3	Informationen im Internet.....	17
3.1.2	Auswirkung der HBO 2002 auf die Personalentwicklung bei den unteren BAB.....	17
3.1	Umfang der Verwaltungsstreitverfahren.....	19
3.2	Zu den Allgemeinen Vorschriften (§§ 1 bis 3).....	20
3.2.1	Anwendungsbereich des Gesetzes (§ 1).....	20
3.2.2	Begriffsbestimmungen (§ 2).....	20
3.2.2.1	Werbeanlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7).....	20
3.2.2.2	Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3).....	21
3.2.2.3	Kellergeschoss und oberirdisches Geschoss (§ 2 Abs. 4 Satz 1).....	21
3.2.2.4	Wohngebäude (§ 2 Abs. 6).....	21
3.2.2.5	Sonderbauten (§ 2 Abs. 8).....	21
3.2.3	Technische Baubestimmungen (§ 3 Abs. 3 Satz 1).....	22
3.3	Materielles Recht.....	23
3.3.1	Abstandsflächen.....	23
3.3.1.1	Wegfall der Regelung des Waldabstandes (§ 6 Abs. 15 HBO 1993).....	23
3.3.1.2	Weitergehende Angleichung an die MBO.....	24
3.3.1.3	Zulässigkeit von baulichen Anlagen an der Nachbargrenze (§ 6 Abs. 10).....	25
3.3.2	Brandschutzanforderungen.....	27
3.3.2.1	Aufbau der Brandschutzanforderungen.....	27
3.3.2.2	Inhalt der Brandschutzanforderungen - Bauteil- und Baustoffanforderungen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 (Anhang 1 zur HBO).....	27
3.4	Formelles Recht.....	28
3.4.1	Struktur des Verfahrensrechts.....	28
3.4.2	Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 i.V. mit Anlage 2.....	29
3.4.2.1	Änderungen des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 i.V. mit Anlage 2.....	30
3.4.2.2	Entlastung der BAB durch Erweiterung des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben.....	30
3.4.2.3	Zu den Freistellungstatbeständen im Einzelnen (Anhang 2 zur HBO).....	31
3.4.3	Genehmigungsfreistellung (§ 56).....	33
3.4.3.1	Grundsätzliche Anmerkungen.....	33
3.4.3.2	Anteil der Vorhaben, die baugenehmigungsfrei nach § 56 errichtet wurden.....	33
3.4.3.3	Wegfall der Genehmigungsfreistellung wegen Erklärung der Gemeinde (§ 56 Abs. 2 Nr. 5).....	34
3.4.4	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57).....	36
3.4.4.1	Anteil der Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 57.....	36
3.4.4.2	Prüfverzichte im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.....	37
3.4.4.3	Dauer der vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.....	38

3.4.4.4.	Abschluss von vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durch eine fiktive Baugenehmigung	42
3.4.5	Baugenehmigungsverfahren (§ 58)	43
3.4.5.1	Anteil der Vorhaben nach § 58	43
3.4.5.2	Einführung der Regelung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 58.....	44
3.4.5.3	Prüfungskatalog des Baugenehmigungsverfahrens nach § 58	44
3.4.5.4	Dauer der Baugenehmigungsverfahren nach § 58	46
3.5	Ausübung der Wahlmöglichkeit (§ 78 Abs. 10)	49
3.6	Kompensation der bauaufsichtlichen Prüfung.....	50
3.6.1	Qualifikation der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser	51
3.6.2	Bautechnische Nachweise, Typenprüfung (§ 59).....	52
3.7	Privatisierung der Bauüberwachung (§ 73 Abs. 2)	57
3.8	Abweichungen (§ 63).....	59
3.9	Bauvorhaben in öffentlicher Trägerschaft (§ 69)	59
3.10	Wegfall der Teilungsgenehmigung	61
4.	Ergebnis der überörtlichen Prüfung durch den Hessischen Rechnungshof .62	
5.	Umfrage bei den Ressorts und dem Hessischen Datenschutzbeauftragten..63	
5.1	Hessisches Ministerium der Finanzen	63
5.2	Hessisches Sozialministerium	63
5.3	Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz	64
5.3.1	Zum Immissionsschutz	64
5.3.2	Zum Abfallrecht	64
5.3.3	Zum Naturschutz	64
5.3.4	Zum Forst.....	65
5.3.5	Zur Landwirtschaft.....	65
5.4	Hessischer Datenschutzbeauftragter	65
6.	Umfrage bei den Kammern und Verbänden	65
6.1	Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen.....	65
6.1.1	Allgemeine Anmerkungen.....	65
6.1.2	Änderungsvorschläge im Einzelnen.....	65
6.2	Ingenieurkammer Hessen.....	67
6.3	Handwerkskammer.....	68
6.4	Hessischer Städte- und Gemeindebund	68
6.5	Hessischer Landkreistag	68
6.6	Hessischer Städtetag	68
6.7	Stellungnahmen weiterer Verbände.....	68
6.7.1	Hessischer Werkfeuerwehrverband.....	68
6.7.2	Hessischer Walbesitzerverband	69
8.	Kostenentwicklung durch die HBO 2002	70
8.1	Auswirkung der Prüf- und Überwachungsverzichte auf das Gebührenaufkommen der unteren Bauaufsichtsbehörden.....	75
8.2	Kostenentwicklung für die Bauherrschaft.....	76
8.2.2	Kostenentlastung durch Prüfverzicht	77
8.2.3	Kosten der Kompensation	78
8.2.4	Berechnungsbeispiele	78
9.	Weiteres Verfahren.....	85

Abkürzungsverzeichnis:

ARGEBAU	-	Bauministerkonferenz - Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder
ASKH	-	Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
ASV	-	Arbeitsschutzverwaltung
BAB	-	Bauaufsichtsbehörde/en (ohne nähere Angabe: untere/en BAB)
B-Plan	-	Bebauungsplan
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BauVERl	-	Bauvorlagenerlass
BImSchG	-	Bundesimmissionsschutzgesetzes
BO NRW	-	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
EEWärmeG	-	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnEV	-	Energieeinsparverordnung
EV	-	Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser
GFZ	-	Geschossflächenzahl
GG	-	Grundgesetz
GK	-	Gebäudeklasse
hbm	-	Hessisches Baumanagement
HBO	-	Hessische Bauordnung
HDSG	-	Hessisches Datenschutzgesetz
HE-HBO	-	Handlungsempfehlung zur Hessischen Bauordnung
HENatG	-	Hessisches Naturschutzgesetz
HessVwKostG	-	Hessisches Verwaltungskostengesetz
HMdF	-	Hessisches Ministerium der Finanzen
HMULV	-	Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz
HMWVL	-	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
HOAI	-	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HPPVO	-	Hessische Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigenverordnung
HSM	-	Hessisches Sozialministerium
IngKH	-	Ingenieurkammer Hessen
NB	-	Nachweisberechtigte
NBVO	-	Nachweisberechtigten-Verordnung
HPPVO	-	Hessische Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigen-Verordnung
LBO	-	Landesbauordnung
M-PPVO	-	Muster einer Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigen-Verordnung der ARGEBAU
RP, RPen	-	Regierungspräsidium, Regierungspräsidien
SV	-	Sachverständige
TPrüfVO	-	Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden (Technische Prüfverordnung)
VwKostO-MWVL	-	Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

1. Zusammenfassung

1.1 Gesamtbewertung

Der erste Erfahrungsbericht hatte sich auf das Jahr 2003 bezogen, das erste vollständige Jahr nach dem Inkrafttreten der HBO 2002. Der Untersuchungszeitraum des zweiten Erfahrungsberichts erstreckt sich auf die Jahre 2005 bis 2007.

Während im Jahr 2003 die neue HBO sehr kritisch beurteilt wurde, zeichnet sich, nach mehr als 5 Jahren Geltungsdauer, eine weitergehende Akzeptanz auch des formellen Rechts ab. Dabei wird deutlich, dass – wie schon 2003 – die Änderungen des Verfahrensrechts auf behördlicher Seite nicht allgemein akzeptiert werden.

Das baugenehmigungsfreie Bauen im beplanten Bereich wird von den Bauwilligen jedoch angenommen. Trotz der bis heute möglichen Wahl eines Genehmigungsverfahrens betrug der Anteil der Genehmigungsfreistellung im Landesdurchschnitt von 2005 bis 2007 zwischen 9,5 und 11,5 % (s. Nr. 3.4.3.2 des Berichts).

Die Umsetzung der Ziele der Konzentration staatlicher Tätigkeit auf wesentliche Kernbereiche, Verringerung der hoheitlichen Prüf- und Überwachungstätigkeit sowie Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren in der Praxis befindet sich weiter auf einem guten Weg. Dafür sprechen vor allem der Anteil der Vorhaben im maßgeblich erweiterten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von über 65 % im Landesdurchschnitt und der Umstand, dass fiktive Baugenehmigungen in diesem Verfahren überwiegend nicht und wenn, nur marginal eingetreten sind.

Im Interesse der Staatsentlastung wäre der Anteil der Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung durch Wegfall der Wahlmöglichkeit zu steigern. Im Saarland beträgt der Anteil der Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung bei nicht bestehender Wahlmöglichkeit 30 % (s. u. unter Nr. 7.1). Weiterhin wäre denkbar, den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung auf alle Gebäude – Sonderbauten ausgenommen – im beplanten Bereich zu erweitern.

Würde dagegen der Vorschlag des Hessischen Rechnungshofes weiter verfolgt, die Genehmigungsfreistellung auf den im Zusammenhang bebauten Bereich (§ 34 BauGB) auszudehnen (s. Nr. 4 des Berichts), wäre dies eine grundlegende Änderung des in der MBO vorgegebenen Systems. Die Genehmigungsfreistellung ist auf den beplanten Bereich bezogen, weil hier die Gemeinde mit dem B-Plan über die planungsrechtliche Zulässigkeit schon pauschal entschieden hat. Ihr Einvernehmen ist, anders als bei Vorhaben im Zusammenhang bebauten Bereich, nicht mehr erforderlich.

Nach wie vor stellen die BAB erhöhten Beratungsbedarf fest. Deshalb ist die Forderung gerechtfertigt, der Aus- und Fortbildung aller am Bau Beteiligten noch mehr Bedeutung beizumessen. Auch die Anmahnung der Rechtseinheitlichkeit im Baurecht sowie der besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit des Gesetzestextes auch für Nichtjuristen, sind gerechtfertigt. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, wenn dieser grundsätzlichen Aussage ein Katalog von Änderungswünschen folgt, bei dessen Umsetzung man sich weiter von der Musterwelt entfernen würde.

Das Bauen ist ein komplexer Vorgang. Rechtsvorschriften können dies nicht negieren. Zu Recht wird deshalb gefordert, dem Baurecht schon in der Ausbildung die gebotene Bedeutung beizumessen.

Auch aus der Zweiten Umfrage ergibt sich kein gesetzlicher Handlungsbedarf für grundlegende Änderungen. Mit der im Sinne der angestrebten Konsolidierung des Rechts gebotenen Zurückhaltung wurde die HBO inzwischen fortgeschrieben.

Von einer Bewertung der mitgeteilten Änderungsvorschläge wurde bei der Zusammenstellung des Erfahrungsberichts abgesehen. Die Vorschläge werden zusammengestellt und geprüft. Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Geltungsdauer bietet sich die Gelegenheit, die Erkenntnisse aus dem Erfahrungsbericht in die HBO einzubringen.

1.2 Einzelbewertung

Zielvorgaben und Grundzüge der neuen Hessischen Bauordnung

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) ist seit 1. Oktober 2002 in Kraft.

Zielvorgaben für die HBO-Novelle waren:

- Konzentration staatlicher Tätigkeit auf wesentliche Kernbereiche, Verringerung der hoheitlichen Prüf- und Überwachungstätigkeit,
- Stärkung der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der übrigen am Bau Beteiligten,
- Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren,
- Verzicht oder Reduzierung materieller Standards, Vermeidung neuer oder schärferer Anforderungen,
- Verbesserung der Anwenderfreundlichkeit.

Anlass für den Erfahrungsbericht

Nach den Kabinettsbeschlüssen vom 16. Oktober 2001 und 14. Mai 2002 sind Gesetze und Rechtsverordnungen auf fünf Jahre zu befristen. Eine Verlängerung der Befristung kommt nur dann in Betracht, wenn eine Evaluierung der Vorschrift erfolgreich verlaufen ist.

Der Sinn und Zweck der Evaluierung von Rechtsvorschriften besteht neben dem Vorschriftenabbau auch in der Rechtsoptimierung. Ziel der Evaluierung von Vorschriften ist ihre Reduzierung sowie eine Qualitätssteigerung von Vorschriften unter folgenden Aspekten:

- Konsolidierung und Harmonisierung im Sinne einer Zusammenführung von Vorschriften aus verwandten Rechtsmaterien
- Gewährleistung der Nachhaltigkeit und der Kohärenz von Vorschriften
- Erhöhung der Verständlichkeit und damit der Nutzerfreundlichkeit
- Zweckmäßigkeitkontrolle
- Steigerung der Effizienz und der Effektivität
- Vereinfachung und
- Deregulierung und Konzentration von Verfahrensabläufen.

Grundlagen des Erfahrungsberichts

Befragt wurden 37 untere BAB. Die mitgeteilten Daten beziehen sich auf die Jahre 2005 bis 2007

Einbezogen in die Bewertung wurden weiterhin

- die mit dem Vollzug der HBO gewonnenen Erfahrungen der oberen und obersten BAB,
- Stellungnahmen der Ressorts, der kommunalen Spitzenverbände, der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und der Hessischen Ingenieurkammer,
- die Untersuchung des Vollzugs der HBO im Rahmen der überörtlichen Prüfung durch den Hessischen Rechnungshof,
- die Erfahrungen in den anderen Ländern mit dem Vollzug des Bauordnungsrechts und die Entwicklung der MBO.

Informationsveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit erleichtern Start der HBO 2002

Nur 1/5 der unteren BAB führen selbst Fortbildungsveranstaltungen für am Bau Beteiligte durch. Die Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, die Akademie der Hessischen Ingenieurkammer sowie das Volksheimstättenwerk bieten aber regelmäßig Veranstaltungen im Bereich des Bauordnungsrechts an.

Zur Erleichterung des Vollzugs ist auf der Homepage der obersten BAB (HMWVL) eine Handlungsempfehlung (HE-HBO) veröffentlicht, die allen Interessierten Auslegungshilfen bietet. Die HE-HBO wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Personalentwicklung bei den unteren BAB

Bei den unteren BAB wurde im Berichtszeitraum Personal in einem Umfang von bis zu 20 % des bisherigen Personalbestandes abgebaut. Dabei hat sich der Trend aus dem Erfahrungsbericht 2004 bestätigt, dass bei den Landkreisen die Neuerungen der HBO 2002 stärkere Auswirkungen gehabt haben, als bei den Städten.

Allgemeine Vorschriften, materielles Recht

Regelung des Anwendungsbereiches hat sich bewährt

Nach Auffassung von 95 % aller unteren BAB hat sich die Regelung des Anwendungsbereiches in § 1¹ bewährt. In der ersten Umfrage zum Jahr 2003 hatten sich 81 % der BAB positiv geäußert.

Regelung über Werbeanlagen hat sich bewährt

70 % (Erfahrungsbereich 2004 58 %) aller BAB gehen davon aus, dass sich die Regelung, die Werbeanlagen generell zu baulichen Anlagen erklärt, bewährt hat. Bei den städtischen BAB liegt die Quote der Befürworter der Regelung bei 62 %, bei den Landkreisen bei 76 %.

Um der Werbeflut Einhalt bieten zu können, schlägt die Stadt Frankfurt vor, Werbeanlagen einer inhaltlichen Prüfung auf Gestaltung und Verkehrssicherheit zu unterwerfen.

Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3); Kellergeschoss und oberirdisches Geschoss (§ 2 Abs. 4 Satz 1)

Die Einteilung der Gebäudeklassen in § 2 Abs. 3 ist auf nahezu einhellige Akzeptanz gestoßen.

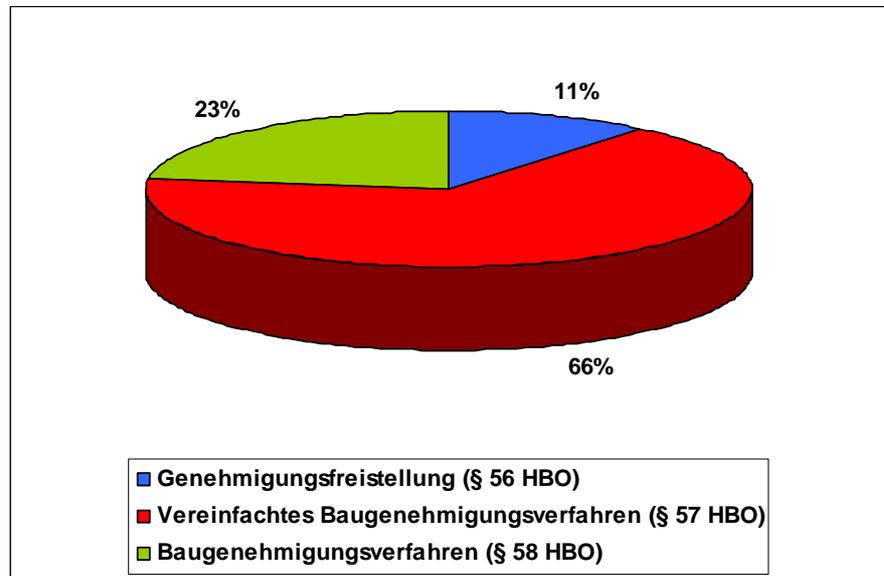
100 % der BAB sind der Auffassung, dass sich die neue Regelung der Definition von Kellergeschossen bewährt hat. Bei der Umfrage zum Jahr 2003 waren dies nur 80 %.

¹ Paragrafenangaben ohne nähere Bezeichnung sind solche der HBO.

Sonderbauten (§ 2 Abs. 8)	94 % (2003: 86 %) der unteren BAB sind der Meinung, dass sich die Definition der Sonderbauten in der Praxis bewährt. Punktuell wurden sowohl von den BAB als auch von den Ressorts und den Verbänden Änderungen gewünscht (s. Nr. 3.2.1, 3.2.2.5, 5.3.5, 6.2)
Abstandsregelung nicht an die MBO angleichen	<p>Das Für und Wider in Bezug auf eine Angleichung der HBO an die MBO hält sich bei den BAB die Waage.</p> <p>Wenn auch eine bundeseinheitliche Bauordnung wünschenswert wäre, wurden jedoch gegen die Übernahme der weniger differenzierten Regelung Bedenken geäußert. Erhöhter Beratungsaufwand wurde befürchtet, die Wohnqualität werde deutlich vermindert, eine Zunahme von Streitfällen sei zu erwarten.</p>
Waldabstand (§ 6 Abs. 15 HBO 1993)	<p>Unverändert gegenüber dem Umfrageergebnis zu dem Jahr 2003 ist lediglich eine untere BAB der Meinung, dass sich der Verzicht auf die Anforderung in der Praxis nicht bewährt habe.</p> <p>Das HMULV und der Hessische Waldbesitzerverband fordern, die Regelung wieder einzuführen.</p>
Erweiterung des Katalogs der an der Nachbargrenze zulässigen baulichen Anlagen (§ 6 Abs. 10 weitgehend ohne Probleme	Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die kraft Gesetzes unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig sind (§ 6 Abs. 10) hat sich nach Meinung von 65 % der BAB bewährt. Es wurden weitere Erleichterungen gewünscht, vor allem um die BAB von Vollzugsaufgaben zu entlasten (s. Nr. 3.3.1.3).
Brandschutzanforderungen haben sich bewährt	<p>Wie bereits bei der ersten Umfrage beurteilen alle BAB, dass sich die Ausgliederung der Bauteil- und Baustoffanforderungen in eine tabellarische Übersicht bewährt hat.</p> <p>Mit großer Mehrheit sind sie auch weiterhin der Auffassung, dass sich die Brandschutzanforderungen inhaltlich bewährt haben (s. Nr. 3.3.2).</p>

Formelles Recht

Prozentuale Verteilung der Bauvorhaben auf die Genehmigungsfreistellung und die Genehmigungsverfahren aller BAB in 2007



Geringere Bedeutung des „normalen“ Genehmigungsverfahrens (§ 58)

Die vollständige Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat nur noch untergeordnete Bedeutung. Lediglich 23 % aller Vorhaben, die nicht nach § 55 baugenehmigungsfrei sind, wurden 2003 in diesem Verfahren geprüft.

Diese Entwicklung hat sich bei der neuen Umfrage bestätigt: im Landesdurchschnitt betrug der Anteil 2005 19 %, 2006 20,5 % und 2007 unter 23 %.

Schwerpunkt im Bereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 57)

64 % aller Vorhaben, die nicht nach § 55 baugenehmigungsfrei sind, wurden 2003 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Über die Jahre 2005 bis 2007 lag der Anteil bei ca. 66 %. Die bereits im ersten Erfahrungsbericht getroffene Schlussfolgerung hat sich bestätigt: die Prüfverzichte, die in diesem Verfahren neu geregelt sind (das Bauordnungsrecht wird nur bei beantragten Abweichungen geprüft), haben eine maßgebliche Bedeutung erlangt.

Der hohe Anteil der vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zeigt, dass auch weiterhin das wesentliche Vereinfachungspotenzial in diesem Bereich liegt. Im Zusammenspiel mit der durch § 59 privatisierten Prüfung durch Sachverständige bzw. Übernahme der Verantwortung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen durch Nachweisberechtigte werden die BAB hier maßgeblich von präventiven Prüfaufgaben entlastet.

Genehmigungsfreistellung (§ 56) nicht ohne Bedeutung

Trotz der durch Verlängerung der Übergangsregelung faktisch als Dauerrecht bestehenden Wahlmöglichkeit (§ 78 Abs. 10), nach der die Bauherrschaft die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangen kann, wurde im Landesdurchschnitt in den Jahren 2005 bis 2007 ein Anteil von ca. 11 % bei der Genehmigungsfreistellung erreicht. 2003 lag der Anteil allerdings noch bei 13 %. Bei einzelnen BAB lag der Anteil wiederum bei über 30 %.

Deutliches Gefälle der Anteile der Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung zwischen Landkreisen und Städten

Nach wie vor besteht zwischen den kreisangehörigen BAB und den städtischen BAB bei dem Anteil der Genehmigungsfreistellung ein deutliches Gefälle, wenn dies auch nicht mehr so deutlich ist wie 2003. 2003 lag der Anteil der Genehmigungsfreistellung in den Landkreisen im Durchschnitt bei 19 %, 2005 bis 2007 bei 13%. In den Städten lag der Anteil 2003 bei lediglich 9 %, 2005 bis 2007 im Durchschnitt bei 7,2 %.

Die geringste Bedeutung hat die Genehmigungsfreistellung bei den Landkreisen im Odenwaldkreis mit nur 3 % in 2005, 1,8 % in 2006 und 2 % in 2007 und bei den Städten in Frankfurt am Main mit nur 0,5 % in 2005, 0,6 % in 2006 und 0,1 % in 2007.

Zunahme der Beratungstätigkeit

Der Beratungsaufwand bei den BAB habe zugenommen, weil die Verfahrensabläufe auch heute noch vielen am Bau Beteiligten nicht klar seien.

Baugenehmigungsfreiheit wird oft mit Freistellung von materiellen Anforderungen gleichgesetzt

Dass Bauherrschaften Baugenehmigungsfreiheit oft mit Freistellung von materiellen Anforderungen gleichsetzen, ist kein durch die neue HBO verursachtes Problem, wengleich es sich durch die Einführung der Genehmigungsfreistellung und durch die Ausweitung des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben gerade in der Anfangsphase in der Auswirkung verschärft haben dürfte. Dieser Fehlinterpretation kann nur durch weitere zielgerichtete Information und Aufklärung entgegengewirkt werden, wie dies in Broschüren der unteren BAB und in den HE-HBO (Vorbemerkungen zu Anlage 2) bereits erfolgt ist.

Genehmigungsfreistellung (§ 56)**Gemeinden akzeptieren Genehmigungsfreistellung**

Äußerungen im Gesetzgebungsverfahren, die Genehmigungsfreistellung liefe ins Leere, weil die Gemeinden umfassend von der Erklärungsmöglichkeit, ein Baugenehmigungsverfahren zu fordern, Gebrauch machen würden, bestätigten sich auch durch die neuere Umfrage nicht. Im Landesdurchschnitt verlangten die Gemeinden im Jahr 2003 lediglich in 13 % aller Fälle, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. In den Jahren von 2005 bis 2007 lag der Prozentsatz bei 9,3 %.

Bei den städtischen BAB liegt der Prozentsatz höher als bei den kreisangehörigen BAB .

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57)**Bei BAB geringe Akzeptanz für Prüfverzichte**

Der Wegfall der hoheitlichen Prüfung im Bereich sicherheitsrelevanter Anforderungen, vornehmlich des Brandschutzes, der Stellplatzregelung sowie nachbarschützender Vorschriften, insbesondere der Abstandsvorschriften, wird von den BAB nach wie vor kritisch gesehen. Die Ergänzung des Prüfkatalogs wird gefordert. Nur knapp ein Drittel der unteren BAB ist der Meinung, dass sich der

eingeschränkte Prüfungskatalog bewährt hat.

Fiktive Baugenehmigungen kaum eingetreten

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann in dem vorgegebenen Zeitraum bewältigt werden. Fiktive Baugenehmigungen sind bei der weit überwiegenden Zahl der unteren BAB nicht eingetreten (20 BAB). Soweit Genehmigungsfiktionen eingetreten sind, lag ihr Anteil bei ca. 1 %. Lediglich bei einem Landkreis sind fiktive Baugenehmigungen in einer Größenordnung von 5 % zu verzeichnen.

Baugenehmigungsverfahren (§ 58)

Regelung ausschließlich positiv beurteilt

Von den unteren Bauaufsichtsbehörden wird die Regelung des „herkömmlichen“ Baugenehmigungsverfahrens nunmehr ausschließlich positiv beurteilt. In der ersten Umfrage hatten sich noch 17 % der BAB kritisch geäußert.

11 % (2003: 17 %) der BAB sehen allerdings inhaltliche Verbesserungsmöglichkeiten beim Prüfungskatalog. Der Arbeitsschutz solle wieder geprüft werden, weiterhin wird die Aufgabe der Schlusspunkttheorie bedauert.

Für die **Prüfung des Arbeitsschutzes** spricht sich auch das zuständige HSM aus.

Ausübung des Wahlrechts (§ 78 Abs. 10)

Ausübung der Wahlmöglichkeit verhindert weitergehende Staatsentlastung

Im Landesdurchschnitt wurde im Berichtszeitraum 2005 bis 2007 bei ca. 16 % (2003: 22 %) der Vorhaben mit Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung die Wahlmöglichkeit in Anspruch genommen.

Die politisch auch zur Staatsentlastung gewollte Stärkung der Eigenverantwortung wurde im Vergleich zum ersten Berichtszeitraum stärker in Anspruch genommen.

Nicht ganz verständlich ist allerdings, dass überwiegend die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gewählt wurde, das die Prüfung des Bauordnungsrechts nicht einschließt.

Kompensation der bauaufsichtlichen Prüfung

Qualifikation der Entwurfsverfasserninnen und Entwurfsverfasser ist zu verbessern

Die Entstaatlichung hoheitlicher Aufgaben durch das Verlagern der Verantwortung auf Private setzt voraus, dass diese hierfür hinreichend qualifiziert sind. Nur acht BAB sind der Meinung, dass die Entwurfsverfasserninnen und Entwurfsverfasser diesen Anforderungen gerecht werden. 2003 waren nur 2 von 36 BAB dieser Meinung.

Zur Verbesserung der Qualifikation wird von den BAB vorgeschlagen, das Baurecht in der Ausbildung bzw. den Studiengängen stärker zu positionieren und eine Pflichtfortbildung für alle (auch für „kleine“ Bauvorlageberechtigung) einzuführen. Die fachtheoretische Qualifizierung sollte bei der „kleinen“ Bauvorlageberechtigung vor der Zulassung geprüft werden.

Gefordert wird aber auch, das Baurecht praxisorientierter zu harmonisieren, zu vereinfachen und verständlicher zu fassen (weniger Ermessen, Verzicht auf unbestimmte Rechtsbegriffe und Querverweisungen).

Bautechnische Nachweise, Typenprüfung (§ 59)

Privatisierung der bautechnischen Prüfung nicht ohne Probleme

Nach Auffassung von 26 (2003:17) BAB (70 %; 2003: 47 %) hat sich die Regelung bewährt, eine gegenteilige Meinung vertreten 11 (2003: 15) BAB (30 %; 2003: 42 %). Damit überwiegt nach neuerer Einschätzung die positive Beurteilung deutlich.

Als Kritikpunkte wurden Abhängigkeit vom Auftraggeber, Willfährigkeit der Aussteller der Bescheinigungen, unzureichende Bauüberwachung der Verantwortlichen angeführt.

Qualifikationsanforderung der Nachweisberechtigung weitgehend positiv beurteilt

86 % der BAB beurteilen die zusätzliche Qualifikationsanforderung der Nachweisberechtigung positiv. Kritisiert wird die Unterschiedlichkeit der Qualifikationsanforderungen in den Ländern.

Positive Tendenz bei der Beurteilung des Kriterienkatalogs für die Prüfung der Standsicherheit

Mehr als zwei Drittel der BAB beurteilen heute den Kriterienkatalog, nach dem zwischen der Aufstellung der Standsicherheitsnachweise durch Nachweisberechtigte oder dem Erfordernis der Prüfung durch Sachverständige differenziert wird, positiv. 2003 waren noch 45 % der BAB gegenteiliger Meinung.

Positive Entwicklung bei der Beurteilung des Kriteriums Gebäudeklasse bei der Aufteilung der Verantwortung auf EV, NB und SV

78 % der BAB beurteilen die Gebäudeklasse als Kriterium bei der Aufteilung der Verantwortung auf EV, NB und SV positiv.

Positive Entwicklung

Die Frage, ob sich die Privatisierung der Bauüberwachung durch

bei der Beurteilung der Privatisierung der Bauüberwachung § 73 Abs. 2 bewährt hat, wurde 2003 von 39 % der BAB positiv bewertet. Die aktuelle Quote liegt bei 69 %. Kritisiert wurde der bei den BAB verbleibende Verwaltungsaufwand (Sammeln und Nachfordern der Bescheinigungen), das vertraglich bedingte Abhängigkeitsverhältnis zwischen Bauherrschaft und den NB und SV.

Abweichungen (§ 63)

Ausschließlich positive Beurteilung der Zusammenfassung von Ausnahmen und Befreiungen zur Abweichung Bereits 2003 haben 83 % der BAB sich positiv zu dem einheitlichen Abweichungstatbestand geäußert. Erfreulich ist, dass die mittlerweile gewonnenen Erfahrungen zu einer einheitlich positiven Beurteilung geführt haben.

Stärkung der Eigenverantwortung des Trägers öffentlicher Verwaltung bei öffentlichen Gebäuden überwiegend positiv beurteilt Während allerdings für 2003 nur 28 % der unteren BAB die Regelung des § 69 Abs. 5 (alt) als in der Praxis bewährt beurteilt haben, sind dies nunmehr 62 % der unteren BAB .

Wegfall der Teilungsgenehmigung (§ 8 HBO 1993)

BAB kritisieren nach wie vor Wegfall der Teilungsgenehmigung 81 % der BAB kritisieren den Wegfall der Teilungsgenehmigung. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, vorbeugender baulicher Brandschutz, Erschließung, Stellplätze, Ausnutzungsziffern) würden nicht beachtet. 61 % der BAB haben die Zunahme repressiver Maßnahmen festgestellt.

Hinsichtlich Weiterentwicklung der HBO kein einheitliches Meinungsbild Die Wunschvorstellungen hinsichtlich der Weiterentwicklung der HBO gehen weit auseinander. Während die ASKH sich für eine weitere Annäherung an die MBO ausspricht, mit dem Ziel, letztendlich das Bauordnungsrecht bundesrechtlich zu regeln, spricht sich z.B. das RP Darmstadt im Interesse der Konsolidierung des bestehenden Rechts dafür aus, vorerst auf eine weitere Fortentwicklung zu verzichten.

Kostenentwicklung HBO 1993 ./ HBO 2002

Mit der Novellierung der HBO 2002 sollte auch eine Kosteneinsparung für die am Bau Beteiligten, insbesondere die Bauherrschaft, einhergehen. Dieses Ziel wurde, zumindest im Bereich des Regelbaus, erreicht. Die maximale Einsparung wird hierbei in den Fällen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO erreicht; liegt kein Genehmigungserfordernis vor, fallen auch keine Genehmigungsgebühren an. Hierdurch können die zusätzlichen Kosten für die private Überwachung kompensiert werden; trotz zusätzlicher, effizienter Überwachung sind die Kosten geringer als nach früherem Recht. Lediglich beim Sonderbau ist eine Kostensteigerung zu

verzeichnen, die aber mehr der allgemeinen Kostensteigerung als der HBO 2002 geschuldet ist.

Ziel der Kostenminderung wurde erreicht

Das neue Verfahrensrecht führt zu Einsparungen, die bei einem Einfamilienhaus zwischen ca. 180 € und 2.880 € liegen können. Bei einem Mehrfamilienhaus kann die Kostenersparnis über 12.000 € liegen. Durch die Wahl des Verfahrens und die Wahl der am Bau Beteiligten kann die Bauherrschaft die Kosten entscheidend beeinflussen. Bei den Sonderbauten tritt eine Verteuerung um rd. 4.000 € ein. Diese ist aber nicht auf strukturelle Probleme der HBO, sondern auf die Erhöhung der Genehmigungsgebühr (von 12 € auf 15 € pro T€ Rohbausumme) und die Anpassung der Honorarsätze durch die HPPVO zurückzuführen.

Rechtssicherheit kostet

Wer aus Gründen der Rechtssicherheit anstelle der Genehmigungs-freistellung ein Verfahren oder anstelle des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens das „Vollverfahren“ wählt, nutzt den Kostenvorteil nicht oder nur teilweise.

2. Vorbemerkungen

2.1 Zielvorgaben und Grundzüge der neuen Hessischen Bauordnung

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274) ist seit 1. Oktober 2002 in Kraft.

In der Begründung des Gesetzentwurfs der Landesregierung (Drucks. Nr. 15/3635 vom 19. 02. 2002) sind die Ziele der Novelle wie folgt umrissen:

“Ziel der Strukturveränderungen ist der “schlanke Staat” mit einer “schlan-ken Verwaltung” und mit eigenverantwortlich handelnden Bürgerinnen und Bürgern. Dies soll vor allem durch Deregulierung, d. h. Entstaatlichung im normativen Bereich, und durch Privatisierung von Aufgaben, also Beschränkung des staatlichen Verwaltungshandelns auf das notwendige Maß erreicht werden.”

Konkret ergaben sich für die HBO-Novelle hieraus folgende Zielvorgaben:

- Konzentration staatlicher Tätigkeit auf wesentliche Kernbereiche und damit über das vorherige Recht hinaus eine weitere Stärkung der Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der übrigen am Bau Beteiligten mit der Folge der Verringerung der hoheitlichen Prüf- und Überwachungstätigkeit,
- weitere Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Interesse der Bauwilligen, der Standortsicherung und der Kostenreduzierung,
- Verzicht oder Reduzierung materieller Standards, Vermeidung neuer oder schärferer Anforderungen und
- Verbesserung der Anwenderfreundlichkeit durch bessere Überschaubarkeit infolge sachgerechter Zuordnung sowie durch Allgemeinverständlichkeit und Lesbarkeit.

Ein ebenso wichtiger Grund für eine Novelle der Hessischen Bauordnung war, das Bauordnungsrecht der Länder wieder einander anzunähern. Angesichts der Globalisierung der Märkte ist die Harmonisierung des Bauordnungsrechts der Länder ein wesentlicher

Wirtschaftsaspekt. Die neue HBO entspricht daher in Aufbau und Inhalt vor allem der Musterbauordnung (MBO) der ARGEBAU, soweit dies nach dem Stand ihrer parallel erfolgten Überarbeitung möglich war. Die Neufassung der MBO wurde von der Bauministerkonferenz im November 2002 beschlossen.

Zentraler Ansatz der Reform des hessischen Bauordnungsrechts war, über den vorherigen Rahmen hinaus auf normative Anforderungen und/oder staatliche Prüfungen und Überwachungen zu verzichten, wenn und soweit sie ohne substanziellen Qualitätsverlust entbehrlich sind oder ihre Einhaltung aus anderen Gründen gewährleistet ist. Diese grundlegende ordnungspolitische Entscheidung zur Liberalisierung und zur Staatsentlastung war nur durch ein Weniger an normativer Regelung, insbesondere in Bezug auf Verfahren und vorbeugende Kontrolle zu erzielen. Dies führt zu mehr Eigenverantwortung der Bauherrschaft und der anderen am Bau Beteiligten.

In der neuen HBO dokumentieren sich diese Ziele im **Verfahrensrecht** durch:

- **Entscheidungsverzicht**
 - Genehmigungsfreistellung von Wohnungsbauvorhaben bis zur Hochhausgrenze und gewerblichen Bauten bis zur Gebäudeklasse 3 im beplanten Bereich (§ 56),
 - Erweiterung des Katalogs der genehmigungsfreien Vorhaben (§ 55 i. V. m. Anlage 2),
 - Verzicht auf das Erfordernis der Zustimmung bei Bauvorhaben in öffentlicher Trägerschaft (§ 69),
 - Verzicht auf das Erfordernis der Teilungsgenehmigung (§ 7 Abs. 2).
- **Verzicht auf präventive Prüfung und Überwachung**
 - Erweiterung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 57),
 - weitere Übertragung staatlicher Prüf- und Überwachungsaufgaben auf private Sachkundige und Sachverständige bei grundsätzlicher Entkoppelung von baurechtlicher und bautechnischer Prüfung (§ 59 Abs. 1 bis 6).
- **Prüfeinschränkung im herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren durch**
 - Reduzierung der Feststellungswirkung der Baugenehmigung (§ 64 Abs. 1),
 - Verzicht auf bauaufsichtliche Prüfung des Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutzes sowie der Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes (§ 58 Satz 3 und 4 i. V. m. § 59 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 5),
 - Ersetzung der bauaufsichtlichen Prüfung und Überwachung in anderen (technischen) Aufgabenfeldern, wenn besonders qualifizierte private Sachverständige oder Nachweisberechtigte die Einhaltung des Rechts und die ordnungsgemäße Ausführung bescheinigen (§ 59 i. V. m. § 73 Abs. 2).
- **Aufgabenverzicht durch**
 - weitere Einschränkung des Anwendungsbereichs der HBO (§ 1 Abs. 2) sowie
 - Aufgabenreduzierung durch weiteren Abbau der Regelungsdichte im materiellen Recht, soweit dies im Rahmen der Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers möglich und unter Wahrung des Kernbereichs der grundrechtlich gewährleisteten Schutzpflicht des Staates für die Bürgerinnen und Bürger vertretbar war.

Das **materielle Recht** der HBO wurde unter den Gesichtspunkten der **Effizienzsteigerung**, **Deregulierung** und **Staatsentlastung** einer gründlichen Überprüfung unterzogen. Auf entbehrliche Anforderungen, insbesondere Detailregelungen und Ausstattungsstandards ist verzichtet, Doppelregelungen und Doppelprüfungen sowohl innerhalb der HBO selbst als auch im Verhältnis zu anderem öffentlichen Recht sind bereinigt. Die Bauordnung ist

weitgehend auf den bauordnungsrechtlichen Aufgabenschwerpunkt der Gefahrenabwehr beschränkt.

2.2 Änderungen der Hessischen Bauordnung

Seit Inkrafttreten der HBO 2002 wurde diese fünfmal geändert:

- Durch Art. 19 des Zweiten Gesetzes zur Änderung verwaltungsverfahrenrechtlicher Vorschriften vom 21.03.2005 (GVBl. I. S. 218) wurde die elektronische Form der Baugenehmigung ausgeschlossen.
- Durch § 91 des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes an europarechtliche Vorgaben und Änderungen des hessischen Naturschutzrechtes vom 06.05.2005 (GVBl. I. S. 305), wurde die Verfahrensfreiheit für Vorhaben an Gewässern an die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens geknüpft.
- Das Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434) hat die Rauchwarnmelderpflicht eingeführt.
- Das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 28. 09. 2005 (GVBl. I S. 662) hat u.a. die Zulässigkeit von Vorhaben an der Nachbargrenze erweitert und weitere Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht ausgenommen. Auf die Änderungen wird nachfolgend bei der Behandlung der jeweiligen Rechtsvorschriften näher eingegangen.
- Art. 12 des Hessischen Gesetzes zur Neuausrichtung des öffentlichen Vermessungs- und Geoinformationswesens vom 6.09.2007 (GVBl. I. S. 548) hat neben Folgeänderungen aus den Änderungen des Vermessungsrechts die Wiedereinführung des Kenntnisgabeverfahrens und die Erweiterung der Baugenehmigungsfreiheit von Gewächshäusern zum Gegenstand.

2.3 Anlass für den Erfahrungsbericht

Grundsätzliche Strukturveränderungen werden selten ohne Kritik in die Praxis umgesetzt. Die weitreichenden Veränderungen im Verfahrensrecht waren im Gesetzgebungsverfahren vielfach kritisiert worden, obwohl in anderen Ländern das genehmigungsfreie Bauen im Bereich von Bebauungsplänen schon über ein Jahrzehnt gängige Praxis war und durch Erfahrungsberichte in diesen Ländern nachgewiesen worden war, dass die bautechnische Prüfung privatisiert werden kann. Ebenso wie sich die Landesregierung im Gesetzgebungsverfahren mit den geäußerten Bedenken auseinandergesetzt hat, hat sie auch den Gesetzesvollzug begleitet und zeitnah nach Inkrafttreten den ersten Erfahrungsbericht „Vollzug der Hessischen Bauordnung im Jahr 2003“ vorgelegt.

Insgesamt hat sich aus den ersten Vollzugserfahrungen mit der Bauordnungsreform kein gesetzlicher Handlungsbedarf für durchgreifende Rechtsänderungen ergeben. Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) wurden nur Randkorrekturen vorgenommen. Die Geltungsdauer konnte auf der Basis des ersten Erfahrungsberichts um drei Jahre bis Ende 2010 verlängert werden.

Die HBO 2002 wurde nunmehr, entsprechend der Vorgabe des Kabinettsbeschlusses vom 16. Oktober 2001, nach dem Gesetze auf fünf Jahre zu befristen und während dieser Geltungsdauer einer effektiven Wirksamkeitskontrolle zu unterziehen sind, zum zweiten mal evaluiert. Notwendigkeit, Vollzugseignung, Vollständigkeit, Zweckmäßigkeit und Kostenwirksamkeit sind die bei der Betrachtung anzulegenden Kriterien.

2.4 Grundlagen des Erfahrungsberichts

Der Erfahrungsbericht beruht maßgeblich auf einer bei den insgesamt 37 unteren BAB durchgeführten Umfrage, der ein umfangreicher Fragenkatalog zu Grunde lag.

Der **Berichtszeitraum**, auf den sich die mitgeteilten Daten beziehen, sind die Jahre 2005 bis 2007. Der erste Erfahrungsbericht aus 2004 bezog sich auf 2003, also das erste vollständige Jahr nach Inkrafttreten der HBO 2002.

Einbezogen in die Bewertung wurden weiterhin

- die mit dem Vollzug der HBO gewonnenen Erfahrungen der oberen und obersten BAB,
- Stellungnahmen der Ressorts, des Hessischen Datenschutzbeauftragten, der kommunalen Spitzenverbände, der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und der Hessischen Ingenieurkammer,
- die Untersuchung des Vollzugs der HBO im Rahmen der überörtlichen Prüfung durch den Hessischen Rechnungshof,
- die Erfahrungen in den anderen Ländern mit dem Vollzug des Bauordnungsrechts und die Entwicklung der MBO.

3. Ergebnis der Umfrage bei den unteren und oberen BAB

3.1 Allgemeine Fragen

3.1.1 Öffentlichkeitsarbeit

3.1.1.1 Öffentlichkeitsarbeit der unteren BAB

Einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch (Arbeitskreis oder ähnliches) zwischen Behörde und Entwurfsverfassern, Nachweisberechtigten und anderen am Bau Beteiligten führen 20 % der unteren BAB durch. Eine untere BAB verweist insoweit auf die nicht ausreichende Personalkapazität.

3.1.1.2 Fortbildungsmaßnahmen durch andere Institutionen

Die Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, die Akademie der Hessischen Ingenieurkammer sowie das Volksheimstättenwerk bieten regelmäßig Fortbildungsmaßnahmen im Bereich des Bauordnungsrechts an. Nicht zuletzt wegen der im Hessischen Architekten- und Stadtplanerkammergesetz und im Hessischen Ingenieurkammergesetz geregelten Fortbildungspflicht werden diese Angebote angenommen.

3.1.1.3 Informationen im Internet

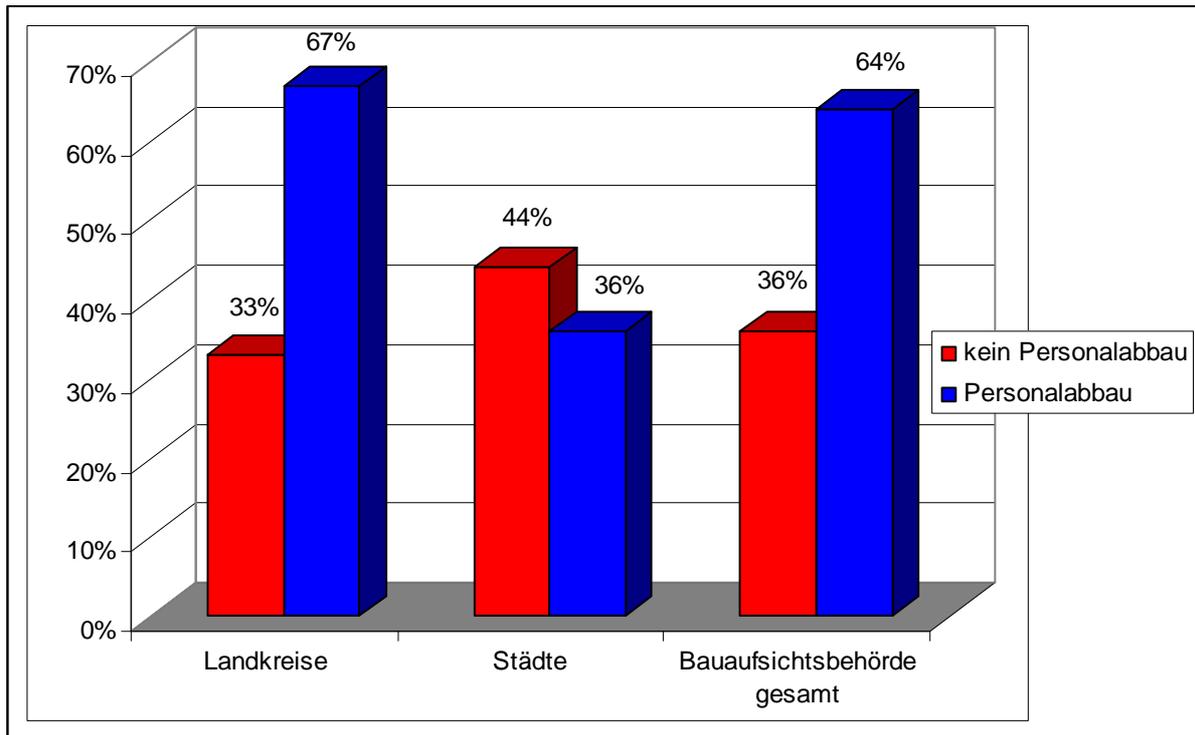
Zur Erleichterung des Vollzugs ist auf der Homepage der obersten BAB (HMWVL) eine Handlungsempfehlung (HE-HBO) veröffentlicht, die allen Interessierten Auslegungshilfen bietet. Die HE-HBO wird bei Bedarf fortgeschrieben. Insoweit wurde aber auch Kritik geäußert. Die ASKH forderte statt einer Handlungsempfehlung eine allgemeinverständlichere Formulierung des Gesetzes, so dass es keiner Erläuterung bedürfe.

Da die HE-HBO maßgeblich dazu beiträgt, die HBO erfolgreich in der Praxis umzusetzen, sie eine Vielzahl von Einzelfragen vermeidet und den Vollzug zu vereinheitlichen, wird – auch in Anbetracht der doch sehr hohen Zustimmung – auf die HE-HBO derzeit nicht verzichtet.

3.1.2 Auswirkung der HBO 2002 auf die Personalentwicklung bei den unteren BAB

Bei den unteren BAB wurde im Berichtszeitraum Personal in einem Umfang von bis zu 20 % des bis dahin bestehenden Personalbestandes abgebaut. Dabei hat sich der Trend aus dem

Erfahrungsbericht 2004 bestätigt, dass bei den Landkreisen die Neuerungen der HBO 2002 stärkere Auswirkungen gehabt haben, als bei den Städten.



Soweit der Personalbestand nicht reduziert wurde, wird dies unterschiedlich begründet:

- Stellen sind im Hinblick auf die durch die neue HBO erwartete Aufgabenreduzierung schon vor deren Inkrafttreten nicht mehr besetzt worden.
- Der Einsatz des Personals ist vom prüfenden präventiven Bereich in den repressiven Bereich verlagert worden.
- Der Beratungsaufwand hat zugenommen, weil der Verfahrensablauf auch heute noch vielen Architekten nicht klar ist.

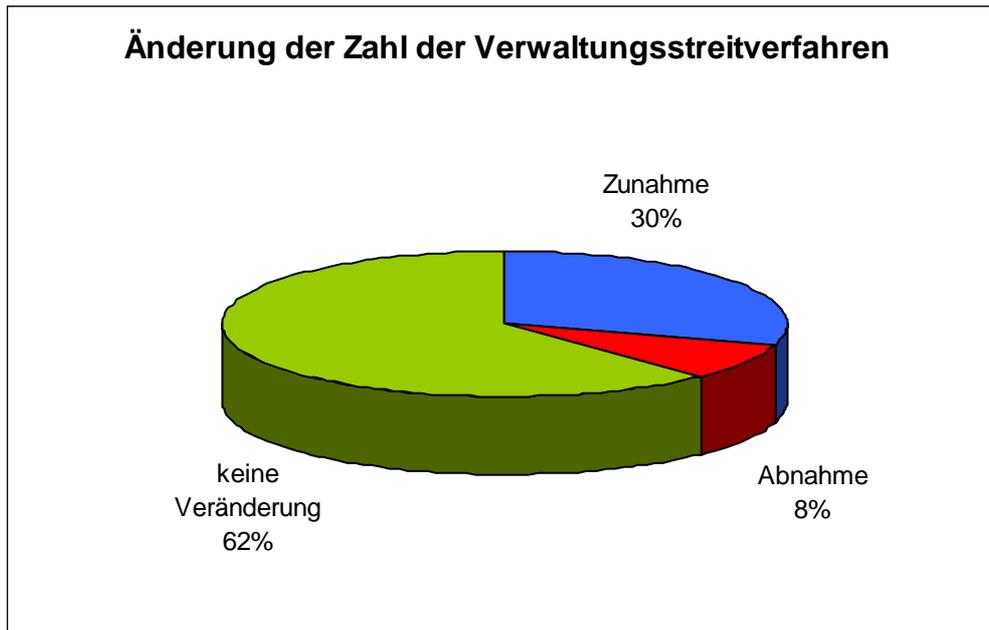
Dass der Personalabbau auch konjunkturelle Gründe haben kann, und diese sich regional unterschiedlich ausgewirkt haben, ist nicht auszuschließen. Wie nachstehende, vom Hessischen Statistischen Landesamt ermittelte Zahlen ergeben, sind in Hessen seit dem Inkrafttreten der HBO 2002 erhebliche konjunkturelle Einbrüche jedoch nicht festzustellen, wenn man von der Entwicklung des Wohnungsbaus im Jahr 2007 absieht.

Entwicklung der genehmigten Wohnbauten 2001 bis 2007 in Hessen					
Alle Baumaßnahmen		Neue Wohngebäude			
Jahr		insgesamt	1 WE	2 WE	3 WE und mehr
2001	15.619	9.217	6.427	1.717	1.073
2002	14.157	8.620	5.757	1.824	1.033
2003	12.833	8.334	6.356	1.188	786
2004	14.895	9.598	7.436	1.381	767
2005	12.663	8.344	6.591	1.089	651
2006	13.636	8.978	6.908	1.370	693
2007	9.667	5.580	4.070	860	640

Entwicklung der genehmigten Nichtwohnbauten 2001 bis 2007 in Hessen				
Alle Baumaßnahmen			Neue Nichtwohnbauten	
Jahr	Gebäude/Bau- maßnahmen	Nutz- fläche m²	Gebäude/Bau- maßnahmen	Nutz- fläche m²
2001	4.696	3.039.000	2.486	2.687.000
2002	3.594	2.687.000	1.840	2.426.000
2003	3.081	2.513.900	1.620	2.254.000
2004	3.699	2.119.900	1.909	1.859.000
2005	3.744	2.032.600	1.924	1.695.000
2006	3.737	2.320.200	1.841	2.037.000
2007	3.865	2.708.300	1.834	2.345.000

3.1 Umfang der Verwaltungsstreitverfahren

Die Mehrheit der unteren BAB meldete, wie schon für den Berichtszeitraum 2003, dass die Zahl der Verwaltungsstreitverfahren sich auf Grund der HBO 2002 nicht geändert habe. Bei 30 % der BAB (11) ist allerdings eine Zunahme der Verwaltungsstreitverfahren zu verzeichnen, wobei der Anteil der Verfahren bei den städtischen BAB bei 13 %, bei den kreisangehörigen BAB bei 43 % liegt.



Die Ursachen, die bei einigen unteren BAB zu einer Zunahme der Verwaltungsstreitverfahren geführt haben, wurden nicht näher dargelegt. Die Ursache in der neuen HBO zu sehen, wäre spekulativ.

3.2 Zu den Allgemeinen Vorschriften (§§ 1 bis 3)

3.2.1 Anwendungsbereich des Gesetzes (§ 1)

Durch die HBO 2002 sind im Katalog der Anlagen, die vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen sind, einige Erweiterungen und Klarstellungen bei zuvor schon ausgeschlossenen Anlagen vorgenommen worden. Neu ausgeschlossen vom Anwendungsbereich sind Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung über politische Veranstaltungen der Parteien (außer im Außenbereich) und Friedhöfe und Nebenanlagen mit Ausnahme von Gebäuden. Dagegen sind Abfallentsorgungsanlagen dem Anwendungsbereich der HBO wieder unterstellt worden.

Nach Auffassung von 95 % aller unteren BAB hat sich die Regelung des Anwendungsbereiches in § 1 bewährt. In der ersten Umfrage zum Jahr 2003 hatten sich 81 % der BAB positiv geäußert.

3.2.2 Begriffsbestimmungen (§ 2)

3.2.2.1 Werbeanlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7)

§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 erklärt Werbeanlagen generell zu baulichen Anlagen und unterwirft diese damit allgemein den hierfür geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Vorschrift des § 13 HBO 1993 mit spezifischen Sonderregelungen für Werbeanlagen ist entfallen.

70 % (Erfahrungsbericht 2004 58 %) aller BAB gehen davon aus, dass sich die Regelung bewährt hat. Bei den städtischen BAB liegt die Quote der Befürworter der Regelung bei 62 %, bei den Landkreisen bei 76 %.

Vorschläge zur Änderung der Regelungen über Werbeanlagen erstrecken sich über die gesamte Bandbreite von der Ausnahme aus dem Regelungsbereich der HBO zu Gunsten einer ausschließlichen Regelung im gemeindlichen Ordnungsrecht, über die Erweiterung der Genehmigungsfreistellung bis zu einer Fläche von 4 m², bis hin zur Aufnahme der

Werbeanlagen in die vollständige bauaufsichtliche Prüfung, weil nur hier die Gestaltung Prüfungsgegenstand ist. Während die Landkreise eine zunehmende Arbeitsbelastung durch die Werbeanlagen sehen, die allerdings nicht auf die Änderung der HBO zurückzuführen ist, sondern auf ein aggressiveres Auftreten der Werbetreibenden, sehen die städtischen BAB in der gesetzlichen Regelung eine Möglichkeit, der Werbeflut Einhalt gebieten zu können.

Die Stadt Frankfurt schlägt alternativ vor, Werbeanlagen aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung (§ 56 Abs. 1 Nr. 3) auszunehmen und ausschließlich der vollständigen Prüfung nach § 58 zuzuordnen. Alternativ wäre denkbar, die Werbeanlagen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu belassen und dort die Prüfung der Gestaltung nach § 9 und der Verkehrssicherheit nach § 15 zu regeln.

3.2.2.2 Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3)

Die Gebäudeklasseneinteilung in § 2 Abs. 3 ist auf nahezu einhellige Akzeptanz gestoßen. Lediglich zwei BAB haben punktuell Probleme in der Anwendung. Eine BAB sieht solche bei der Anwendung auf bestehende Gebäude und in der Verschärfung der Anforderung bei Stahlbauten, eine andere BAB sieht Anwendungsprobleme bei geregelten und ungeregelten Sonderbauten.

3.2.2.3 Kellergeschoss und oberirdisches Geschoss (§ 2 Abs. 4 Satz 1)

In § 2 Abs. 4 Satz 1 sind die Definitionen von oberirdischem Geschoss (§ 2 Abs. 3 Satz 1 HBO 1993) und Kellergeschoss (§ 2 Abs. 3 Satz 6 HBO 1993) zusammengefasst und inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die Bemessungsregel für Kellergeschosse ist eindeutig bestimmt und inhaltlich erleichtert. Nach § 2 Abs. 3 Satz 6 HBO 1993 war ein Kellergeschoss bereits anzunehmen, wenn der Fußboden mehr als 50 cm unter der Geländeoberfläche liegt. Geschosse über der Geländeoberfläche konnten hiernach zugleich Kellergeschosse sein.

Die neue Definition ordnet Geschosse nunmehr eindeutig und ausschließlich zu, indem alle Geschosse, die nicht die Anforderungen an ein „oberirdisches Geschoss“ erfüllen, nunmehr Kellergeschosse sind. Die Eigenschaft „Kellergeschoss“ kann sowohl zu Erleichterungen (z. B. Verminderung der Anforderungen an die Höhe von Aufenthaltsräumen in § 42 Abs. 1 Satz 1) als auch zu Erschwernissen (z. B. bei den in der Anlage 1 zu § 13 Abs. 2 Satz 1 bestimmten Bauteil- und Baustoffanforderungen) führen.

Die unteren BAB sind nach dem neuen Umfrageergebnis zu 100 % der Auffassung, dass sich die neue Regelung bewährt hat. Bei der Umfrage zum Jahr 2003 waren dies nur 80 %.

3.2.2.4 Wohngebäude (§ 2 Abs. 6)

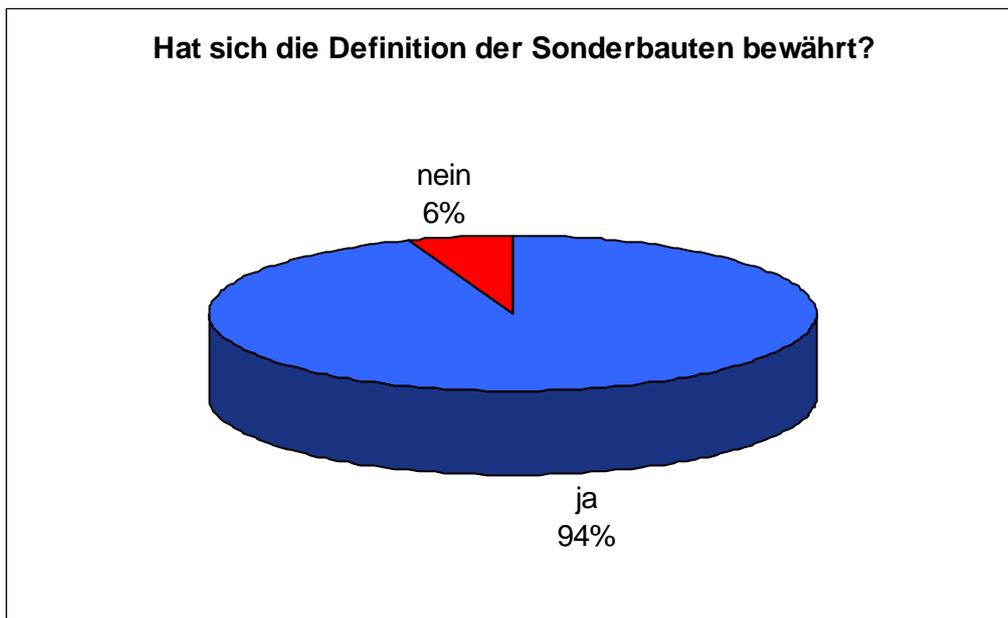
In § 2 Abs. 6 wurde inhaltlich die in § 2 Abs. 5 HBO 1993 enthaltene Legaldefinition für Wohngebäude übernommen, aber weitergehend als bisher an die in § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwendete Begriffsbestimmung angepasst. Hierdurch sollte der Vollzug erleichtert werden, da deren Regelungsinhalt durch Rechtsprechung und Literatur geklärt ist.

Alle unteren BAB gehen davon aus, dass sich die Neuregelung bewährt hat. Bei der Umfrage zum Jahr 2003 lag die Zahl noch bei 81 %.

3.2.2.5 Sonderbauten (§ 2 Abs. 8)

In § 2 Abs. 8 wurde – in Anpassung an die MBO – die Definition der Sonderbauten neu bei den Begriffsbestimmungen aufgenommen. Der Begriff ist nicht nur bei der speziellen Regelung über bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (§ 45 HBO) von Bedeutung, auch bei den Verfahrensvorschriften sind vielfach Anforderungen mit der Begriffsbestimmung verbunden.

94 % (2003: 86 %) der unteren BAB sind der Meinung, dass sich die Definition der Sonderbauten in der Praxis bewährt.



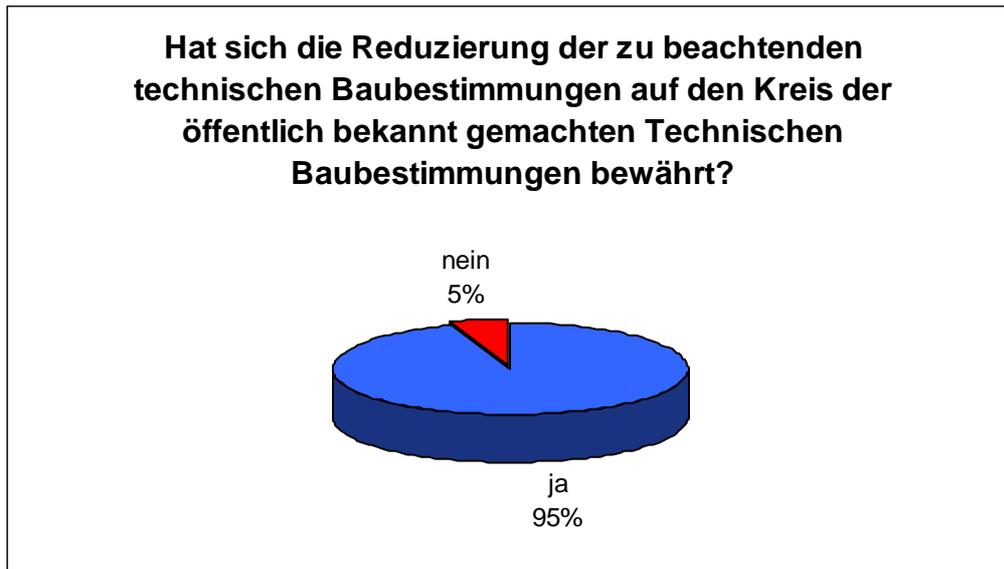
Eine untere BAB sieht Auslegungsprobleme, wenn nur ein Teil eines Bauvorhabens Sonderbaueigenschaft aufweist.

Zu § 2 Abs. 8 **Nr. 3** HBO wird vorgeschlagen, dass neben Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Betriebs- und Lagergebäude sowie Gewächshäuser keine Sonderbauten sein sollten.

Zu § 2 Abs. 8 **Nr. 9** HBO – Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Besucherplätzen – wird vorgeschlagen, statt auf die Zahl der Besucher, auf die Fläche abzustellen, da nach der Berechnungsweise „zwei Personen je m²“ schon bei 20 m² die Grenze der Sonderbaueigenschaft erreicht sei. Vorgeschlagen wird eine Fläche von 60 m². Ferner sollte der Begriff „Vergnügungsstätte“ aufgenommen werden.

3.2.3 Technische Baubestimmungen (§ 3 Abs. 3 Satz 1)

§ 3 Abs. 3 Satz 1 verpflichtet, die von der obersten BAB bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen zu beachten. Bisher waren die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Dadurch waren über 2000 Normen in das öffentliche Baurecht einbezogen. Zweifelsfragen, welche Regeln als allgemein anerkannt beachtet werden mussten, waren unvermeidbar. Mit der Neuregelung ist einerseits sichergestellt, dass die Regeln, die der Gefahrenabwehr dienen, beachtlich bleiben. Andererseits ist klar bestimmt, welche Regeln die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten auf Grund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung einzuhalten haben. Die Liste der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen wird jährlich auf der Homepage des HMWVL aktualisiert. Im Staatsanzeiger für das Land Hessen wird auf die Aktualisierung hingewiesen.



95 % (2003: 67 %) aller unteren BAB sind der Auffassung, dass sich die Regelung bewährt hat.

Eine untere BAB ist der Meinung, dass die Reduzierung faktisch nicht bemerkbar sei. Eine weitere Reduzierung sei erforderlich.

Weiterhin wird angemerkt, dass in § 3 Abs. 3 HBO auch auf § 16 Abs. 2 HBO verwiesen werden sollte. (Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 HBO gelten die in der Bauregelliste A bekannt gemachten Technischen Baubestimmungen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 1 HBO.)

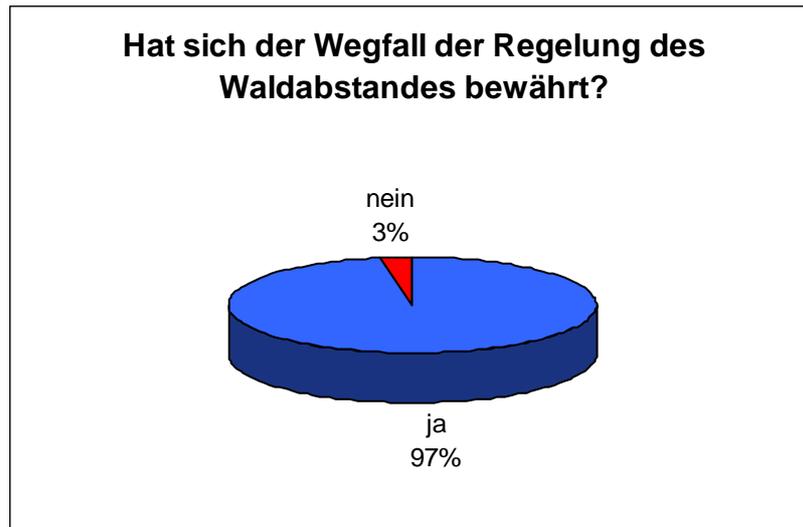
Als Einzelproblem wird die Anwendung der DIN 18085 (Treppen) angesprochen: Für Gebäude der GK 1 und 2 gilt diese Vorschrift nicht, nicht einmal die Erleichterungen, die diese Norm beinhaltet. D.h. die sichere Begehbarkeit der Treppe kann von der Bauaufsicht nicht durchgesetzt werden. Da sicherlich weitere sicherheitsrelevante Normen nicht zu den öffentlich bekannt gemachten Technischen Baubestimmungen zählen, sollten hier die Möglichkeiten der BAB aufgezeigt oder eindeutig verneint werden.

3.3 Materielles Recht

3.3.1 Abstandsflächen

3.3.1.1 Wegfall der Regelung des Waldabstandes (§ 6 Abs. 15 HBO 1993)

§ 6 Abs. 15 HBO 1993, wonach zwischen Gebäuden und Wald ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Waldabstand einzuhalten war, wurde nicht in die HBO 2002 übernommen.



Unverändert gegenüber dem Umfrageergebnis zu dem Jahr 2003 ist lediglich eine untere BAB der Meinung, dass sich der Verzicht auf die Anforderung in der Praxis nicht bewährt habe. Es sei keine Verfahrenserleichterung erreicht worden. Trotz positiver Stellungnahme merkt eine untere BAB an, dass das erhoffte Regulativ auf der Ebene der Bauleitplanung nicht stattfinde. Es werde teilweise in städtebaulich unverträglicher Form an Waldränder herangebaut.

Das **HMULV** und der **Hessische Waldbesitzerverband** fordern aus forstlicher Sicht, die Regelung wieder aufzunehmen (s. u. unter Nr. 5.3.4 und 6.6.2). Eine frühzeitigere und intensivere Einbindung der Forstbehörden in Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren (z.B. in Gestalt einer Beteiligungspflicht) sei unerlässlich. Der Wegfall der Regelung werde von den Gemeinden in der bauleitplanerischen Abwägung als Argument verwendet, ein „Sicherheits“abstand sei nicht zu berücksichtigen. Die durch den Klimawandel veränderte Ausgangssituation (häufigere Extremwetterlagen wie Orkane, Dürren, Starkregen) müssten zu einer Neubewertung der Gefährdungslage, zu einer entsprechenden Form der forstfachlichen Beteiligung und zu rechtlichen Änderungen führen.

In der HE-HBO seien die forstwirtschaftlichen Belange und die Belange des Umweltschutzes stärker hervorzuheben.

3.3.1.2 Weitergehende Angleichung an die MBO

Die Abstandsregelung der MBO ist weniger differenziert ausgebildet als die der HBO. Dies gilt insbesondere für die Anrechnung von Dachaufbauten und die an der Nachbargrenze zulässigen baulichen Anlagen. Die in der HBO mögliche alternative Berechnungsmethode nach Wandfläche oder tatsächlicher Höhe der Außenwand besteht nicht.



Das Für und Wider in Bezug auf eine Angleichung der HBO an die MBO hält sich die Waage.

Wenn auch eine bundeseinheitliche Bauordnung wünschenswert wäre, wurden jedoch gegen die Übernahme der weniger differenzierten Regelung Bedenken geäußert. Erhöhter Beratungsaufwand wurde befürchtet, die Wohnqualität werde deutlich vermindert, eine Zunahme von Streitfällen sei zu erwarten.

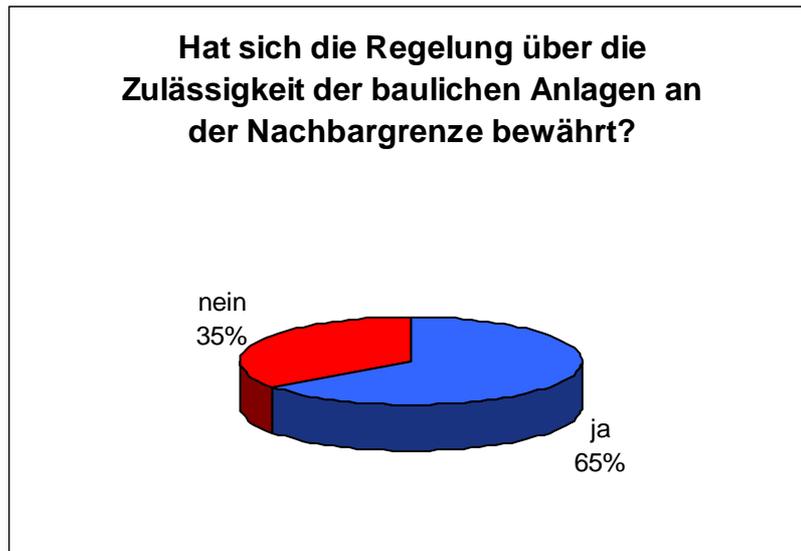
Positiv wurde die Erhöhung zulässiger Einfriedungen auf 2 m beurteilt. Insoweit wurde allerdings gegen den Wegfall der Höhenbegrenzung der Stützmauern und Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten Bedenken geäußert.

3.3.1.3 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an der Nachbargrenze (§ 6 Abs. 10)

Der Katalog der baulichen Anlagen, die kraft Gesetzes unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig sind, wurde mit der HBO 2002 erweitert. Außerdem sind die aufgeführten baulichen Anlagen nicht nur alternativ zulässig, wie dies für Stellplätze oder Garagen nach § 6 Abs. 11 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b HBO 1993 der Fall war, sondern auch kumulativ.

Mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der HBO wurde im Untersuchungszeitraum die Regelung der an der Nachbargrenze zulässigen baulichen Anlagen nochmals erweitert.

- Bis zu drei Stellplätze sind nunmehr an einer Nachbargrenze zulässig. Nach vorher geltendem Recht durften eine Garage und ein Stellplatz bis zu insgesamt 12 m Länge an einer Nachbargrenze angeordnet werden, nicht aber zwei Stellplätze längs zur Nachbargrenze (**§ 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 3**).
- Die Nutzung untergeordneter Gebäude zu Abstellzwecken an der Grenze ist zugelassen. Bisher durften solche Gebäude nur der Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwagen dienen. Die Nutzung z.B. auch als Gartenhütte oder zum Abstellen von Rollstühlen ist aber wünschenswert (**§ 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 4**).
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen an Nachbargrenzen wurden als zulässig erklärt. Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen waren zwar genehmigungsfrei, sie bedurften aber eines isolierten Abweichungsverfahrens nach § 63 Abs. 3 HBO, da sie bisher nicht zu den an Nachbargrenzen zulässigen Anlagen zählten (**§ 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 7**).



Die Beurteilung der unteren BAB hat sich gegenüber der ersten Untersuchung nur unmaßgeblich geändert. 65 % (1993: 67 %) gehen davon aus, dass sich die Regelung in der Praxis bewährt hat.

65 % (1993: 75 %) aller BAB bestätigen, dass Nachbarstreitigkeiten in diesem Zusammenhang nicht zugenommen haben, 16 % (1993: 17 %) verzeichnen die Zunahme von Nachbarkonflikten, 19 % der BAB haben eine Abnahme der Nachbarstreitigkeiten festgestellt.

Die vorgetragenen Kritikpunkte, die jeweils von einer oder zwei BAB vorgebracht wurden, berühren nicht die grundsätzliche Systematik. Sie beziehen sich auf die Anwendung einzelner Regelungen des Katalogs der zulässigen Grenzbebauung:

- Zäune, Einfriedungen sollten bis 1,80 m zulässig sein.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Sichtschutzwände in der Abstandsfläche bzw. an der Grenze führen aufgrund von Nachbarbeschwerden zu erheblichen bauaufsichtlichen Verfahren. Hier wären konkrete Regelungen bezüglich der Höhe wünschenswert.
- Regelung für Sichtschutzwände bei Reihenhäusern sollte auf alle Gebäude erweitert werden.
- Die grenzseitige Wandfläche sollte für Gartenhütten in der Grundstücksecke erhöht – ggf. verdoppelt – werden.
- Durch die Vielfalt der Begehrlichkeiten würden „Schwarzbauten“ zunehmen.
- In den Absätzen 8, 9, 10 des § 6 HBO werden undefinierte Begriffe verwendet, die immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Bauherrschaften, Bauaufsicht und Nachbarn führen.
- Die Bedingung der Zulässigkeit „unmittelbar an der Nachbargrenze“ sollte – wie in der MBO - in die Bestimmung „innerhalb der Abstandsfläche mit einer Tiefe von mindestens 3 m“ geändert werden.
- Gartenhütten bis 30 m³ umbautem Raum sollten generell an der Nachbargrenze zugelassen werden, d.h. von Wänden der Gartenhütten sollte keine Abstandsfläche ausgelöst werden.
- Eine Klarstellung zu den seitlichen Abstandsflächen ist wünschenswert.
- Garagen von z. B. 6 x 3 m sind nicht zulässig, wenn zwei Außenwände an Grundstücksgrenzen liegen. Hier sollte auf die MBO abgestellt werden. Auch die Regelung hinsicht-

lich der baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, bereitet zunehmend Probleme. Hier ist immer der Einzelfall zu betrachten und eine Entscheidung für oder gegen den Nachbarn zu treffen. Eine gesetzlich festgelegte Höhenangabe würde hier für Klarheit sorgen (s. BO NRW).

- § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 6 HBO sollte ersatzlos entfallen. Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes, Einfriedigungen und Abfalleinrichtungen sollten der zivilrechtlichen Regelung zwischen der Nachbarschaft überlassen werden.

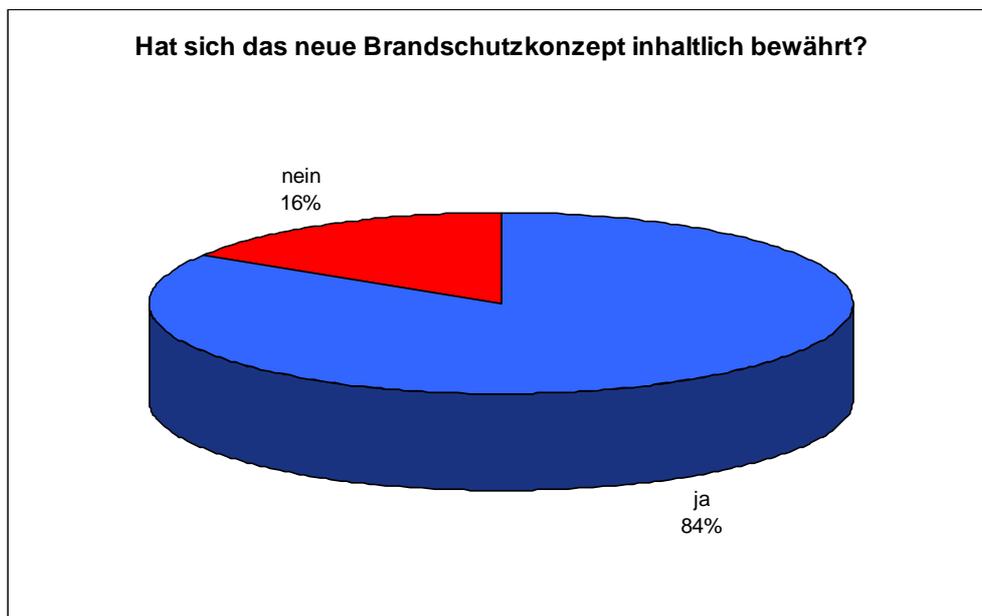
3.3.2 Brandschutzanforderungen

3.3.2.1 Aufbau der Brandschutzanforderungen

Die Brandschutzanforderungen als Bestandteil des neuen Brandschutzkonzepts, das inhaltlich im Wesentlichen der neu gefassten MBO folgt, gehören zum Kernbereich der materiell-rechtlichen Neuregelung der HBO 2002. Übereinstimmend beurteilen alle BAB, dass sich die Ausgliederung der Bauteil- und Baustoffanforderungen in eine tabellarische Übersicht (Anlage 1 der HBO) bewährt hat.

3.3.2.2 Inhalt der Brandschutzanforderungen - Bauteil- und Baustoffanforderungen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 (Anhang 1 zur HBO)

Die unteren BAB sind mit großer Mehrheit der Auffassung, dass sich die Brandschutzanforderungen auch inhaltlich bewährt haben.



Die angeführten Gründe, aus denen sich nach Meinung von 16 % der BAB das Brandschutzkonzept nicht bewährt haben soll, betreffen jedoch nicht die materiellen Brandschutzanforderungen, sondern vielmehr die Abwicklung beim Baugeschehen. Kritisiert wird mehrfach die mangelhafte Bauüberwachung. Es sollte eine klare Regelung getroffen werden, dass der Aufsteller des Brandschutzkonzeptes auch für die Überwachung zuständig ist. Dieser werde oft nicht beauftragt. Weiterhin wurde kritisiert:

- Die Zuständigkeit bei Sonderbauten der GK 3 und 4 sei unklar.
- Die Standards des Brandschutzkonzeptes für GK 1 bis 3 seien nicht definiert.

3.4 Formelles Recht

3.4.1 Struktur des Verfahrensrechts

Im Verfahrensrecht der HBO 2002 ist die bewährte Grundstruktur – entsprechend der neuen MBO – beibehalten. Die HBO 2002 unterscheidet zwischen

- baugenehmigungsfreien Vorhaben und
- baugenehmigungspflichtigen Vorhaben.

Bei den baugenehmigungsfreien Vorhaben ist neu differenziert zwischen

- baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich (§ 56) und
- baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 i. V. m. Anlage 2.

Bei den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben sind wie bisher zwei Verfahrensvarianten möglich:

- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57) und
- "herkömmliches" Baugenehmigungsverfahren (§ 58).

Auf die Frage, ob sich die **Abgrenzung der Verfahren** zueinander bewährt hat, haben sich die unteren BAB zu fast 2/3 positiv geäußert:



Insoweit ist gegenüber dem Untersuchungszeitraum 2003 keine maßgebliche Änderung der Beurteilung festzustellen.

Wesentliche Kritikpunkte:

- Die Verfahrensvoraussetzungen und Vorbehalte seien zu kompliziert und führten zu einem hohen repressiven Arbeitsaufwand.
- Zu viele Verfahrensvarianten, kaum ein Architekt „blicke da durch“. Nach wie vor werde die Thematik von etlichen Entwurfsverfassern nicht beherrscht.

- Unter Verzicht auf das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO) sollte es nur drei „Einstufungen“ geben:
 - wie in § 55 HBO → genehmigungsfrei
 - wie in § 56 HBO → freigestellt
 - wie in § 58 HBO → genehmigungspflichtig mit Überprüfung Abstandsfläche.
- Die Abgrenzung bleibe auch nach der langen Eingewöhnungsphase und zunehmender Routine noch für alle Beteiligten schwierig. Hinzu komme, dass die Behörden in den Freistellungsverfahren faktisch von der Prüfungs- in die Beratungsfunktion gezwungen wurden.
- In der Praxis bestehe nach wie vor auf Bauherren- und Entwurfsverfasserseite teils hoher Beratungsbedarf, welches Verfahren anzuwenden ist.
- Der Bürger verstehe die unterschiedlichen Verfahren nicht: für ihn gibt es nur genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig!
- Bei der Errichtung von Gauben (genehmigungsfrei nach § 55) sei oftmals die GFZ betroffen. Befreiungen, Ausnahmen u. Abweichungen seien regelmäßig von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern nicht erkannt worden.
- Die zum Teil erforderliche Gemeindebeteiligung bei Vorhaben nach § 55 i.V. mit Anlage 2 HBO nehme die Gemeinde nicht wahr, sondern verweise die Bauherrschaft häufig an die Bauaufsicht.
- Definition bzw. Größenangaben (z.B. Wintergarten, landwirtschaftl. Schutzhütten) seien sinnvoll.
- Freistellungsvorbehalte seien nur schwer verständlich.
- Viele Verfahren nach § 56 HBO seien bei näherer Prüfung als solche nach § 57 HBO einzustufen (falsche Beurteilung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser).
- Aus Bauherrensicht sollte klargestellt werden, dass im Verfahren nach § 57 HBO nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eines Bebauungsplanes geprüft werden.
- „Ausnahmen“ nach BauNVO z.B. § 23 Abs. 2, 3 sollten auch zu einem Genehmigungsverfahren führen.
- Die Verbindung von baugenehmigungsfreien Vorhaben mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entsprechend HE-HBO § 55 Ziffer 4 sei nicht geläufig. Hier sollte dies gesetzlich klargestellt werden.
- Baugenehmigungsfreiheit werde in aller Regel mit Freistellung von materiellem Baurecht verwechselt.

3.4.2 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 i.V. mit Anlage 2

Mit der Neuregelung der nach § 55 baugenehmigungsfreien Vorhaben wurden weitere 55 Vorhaben neu von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. 39 schon bestehende Freistellungstatbestände wurden inhaltlich erweitert.

Zum Teil wurde die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht jedoch unter bestimmte Vorbehalte gestellt (Anlage 2 Abschnitt V). Der Vorbehalt nach Nr. 1 dient der Wahrung der kommunalen Planungshoheit bei Vorhaben mit möglicher bauplanungsrechtlicher Relevanz, die Anlass zu einer bauleitplanerischen Bewältigung geben können. Die Vorbehalte nach Nr. 2 bis 5 gewährleisten den aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlichen Gefahrenschutz.

Die Genehmigungsfreistellung unter Vorbehalt bedeutet, dass die Baugenehmigungsfreiheit nur dann eintritt, wenn die im jeweiligen Vorbehalt bestimmte Anforderung erfüllt ist.

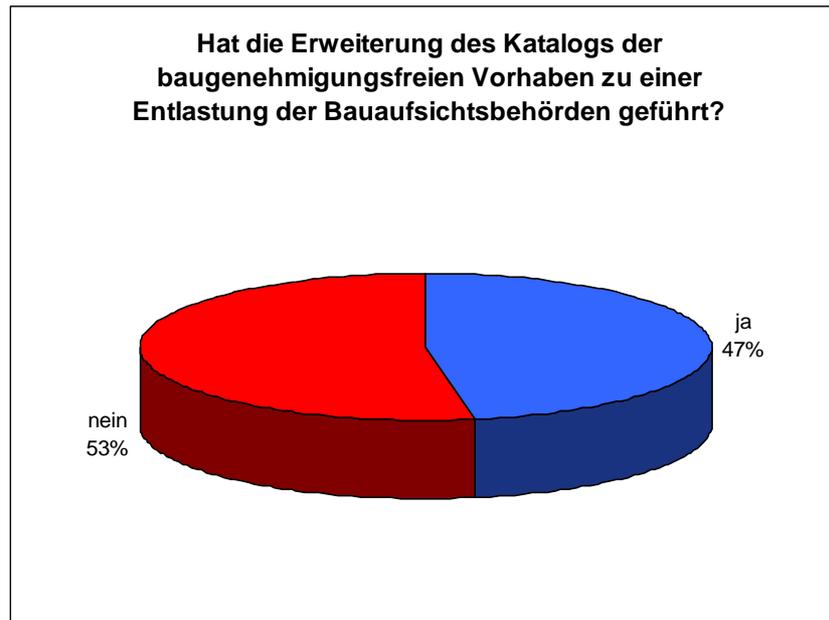
3.4.2.1 Änderungen des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 i.V. mit Anlage 2

Im Untersuchungszeitraum wurden in der **Anlage 2 zur HBO** folgende Änderungen der Freistellungsregelungen vorgenommen:

- **Abschnitt I Nr. 1.2:** In den Freistellungstatbeständen der Anlage 2 wurde die Genehmigungsfreiheit für Garagen von 30 m² auf 50 m² erhöht.
- **Abschnitt I Nr. 1.4:** Die Freistellung von Gewächshäusern wurde von bisher 4 m Firsthöhe auf 6 m Firsthöhe erweitert.
- **Abschnitt I Nr. 1.15:** Erker und Balkone bis jeweils 30 m² Brutto-Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und Hauseingangstreppen können ohne Baugenehmigung errichtet werden. Es bedarf lediglich einer Mitteilung an die Gemeinde und der Mitwirkung einer für die Standsicherheit nachweisberechtigten Person.
- **Abschnitt I Nr. 2.4:** Die Freistellung von Außenwandverkleidungen etc. wurde für Hochhäuser rückausgenommen.
- **Abschnitt I Nr. 7.2:** In Nr. 7.2 wurde die Zulässigkeit von Terrassentrennwänden von 2,50 m auf 3 m erweitert.
- **Abschnitt I Nr. 13.13:** Durch Art. 1 (§ 91 des Hessischen Wassergesetzes) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes an europarechtliche Vorgaben und Änderungen des hessischen Naturschutzrechtes vom 06.05.2005 (GVBl. I. S. 305) wurde die Baugenehmigungsfreiheit baulicher Anlagen im Uferbereich von Gewässern und in Überschwemmungsgebieten an ein erforderliches wasserrechtliches Zulassungsverfahren geknüpft.
- **Abschnitt V Nr. 1:** Die Gemeinde kann nach der aufgenommenen Ergänzung nach eigener Einschätzung pauschal erklären, dass für die Ausführung bestimmter baugenehmigungsfreier Vorhaben, z.B. Parabolantennen, ihre Beteiligung nicht erforderlich ist. Die Regelung kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch für Gebietsteile getroffen werden.
- **Abschnitt V Nr. 3:** In der Praxis hat sich gezeigt, dass es im Interesse der Gefahrenabwehr bei bestimmten baugenehmigungsfreien Vorhaben sinnvoll ist, deren Ausführung durch qualifizierte Personen zu überwachen. Die bei diesen Vorhaben schon beteiligten Nachweisberechtigten können das Erfordernis einer Bauüberwachung nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO festlegen.

3.4.2.2 Entlastung der BAB durch Erweiterung des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben

Die unteren BAB haben die Frage, ob die Erweiterung des Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben zu einer Entlastung der BAB geführt hat, wie folgt beantwortet:



Gegenüber der Bewertung für das Jahr 2003, in der noch 61 % keine Entlastung gesehen haben, hat sich die Beurteilung durch die BAB etwas verbessert. Das Verhältnis der Meldungen, die für und gegen eine Entlastung sprechen, ist bei den städtischen und den kreisangehörigen BAB weitgehend identisch. Folgende Gründe wurden für die angenommene Belastung der BAB genannt:

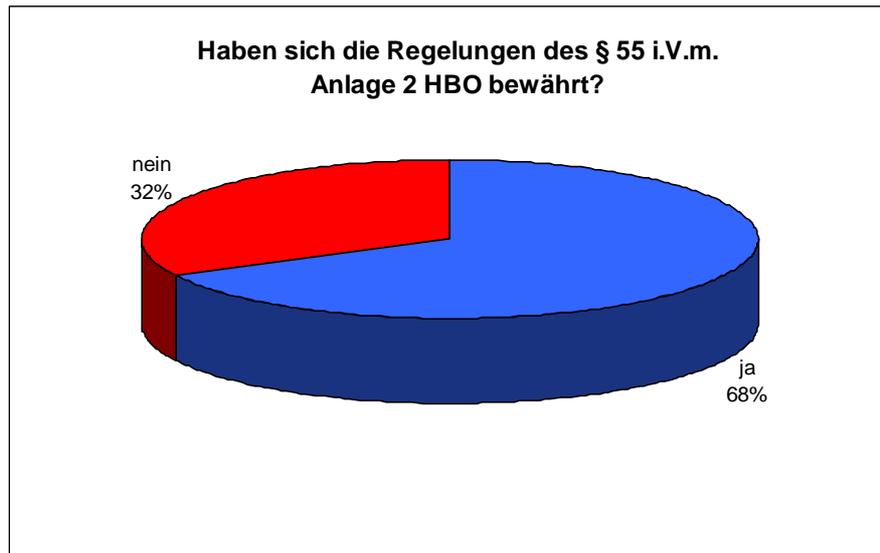
- Der Katalog enthält viele undefinierte Begriffe bzw. Auslegungen, die in der Praxis zu erhöhtem Beratungsaufwand sowohl der Bauherren, der Entwurfsverfasser als auch der Nachbarn sowie zu einer Zunahme von Bauüberwachungstätigkeit und repressiven Maßnahmen führen.
- Gemeinden sind unsicher und legen die Mitteilungen der BAB vor.
- Die bei den BAB vorliegende Genehmigungsakte verliert jegliche Aussagekraft, eine Aktualisierung findet nicht statt.
- Zunahme bei den repressiven Tätigkeiten.

Insoweit unterscheiden sich diese Feststellungen nicht von den 2003 abgegebenen Beurteilungen.

Der Erläuterungsbedarf zu den Freistellungstatbeständen bestätigt sich auch durch den Umfang, den die Erläuterungen hierzu in den HE-HBO einnehmen.

3.4.2.3 Zu den Freistellungstatbeständen im Einzelnen (Anhang 2 zur HBO)

Trotz aller Kritik, vor allem wegen des hohen Beratungsbedarfs durch die BAB, hat sich die grundsätzliche Einschätzung der unteren BAB bei der Frage, ob sich die Regelung des § 55 i.V. mit dem Anhang 2 der HBO grundsätzlich bewährt hat, verbessert. Während 2003 noch 44 % diese Frage mit Nein beantwortet haben, liegt der Wert nunmehr nur noch bei 32 %:



Auffallend ist, dass das Votum zu der Frage nach der grundsätzlichen Bewährung der Regelung positiver ausfällt (68 % Ja-Stimmen), als das Votum zur voranstehenden Frage nach der Entlastung der BAB .

Die einzelnen unteren BAB haben ihre Kritik – wie bereits 2003 - wie folgt begründet:

- Die Regelungen seien zu umfangreich und komplex. Sie würden Entwurfsverfasser und Bauherrschaft überfordern, es bestehe die Gefahr der Fehlinterpretation. Es sollten klarere Formulierungen insb. der Tatbestandsvoraussetzungen gewählt werden, die auch für Laien verständlich sind und abschließende Aussagen treffen.
- Durch die Bezeichnung „baugenehmigungsfreie Vorhaben“ werde der Eindruck erweckt, der Bürger könne alle dort genannten Bauvorhaben in eigener Verantwortung ohne weiteres errichten. Die Vorbehalte und auch die Notwendigkeit der Einhaltung des sonstigen materiellen Baurechts werden von der Bauherrschaft nicht wahrgenommen. Wenn Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind, würden diese nicht beantragt.
- Für viele Bauherren bedeutet genehmigungsfrei Verzicht der Einhaltung der sonstigen Vorschriften (§ 54 Abs. 2 HBO). Öffentlich-rechtliche Vorschriften blieben unbeachtet.
- Abschnitt I Nr. 1.2 - Garagen – sei schwierig zu erfassen.
- Abschnitt I Nr. 1.12 - Wintergärten –eine Definition wird gewünscht.
- Abschnitt I Nr. 2.5 – Dächer –eine Definition wäre angebracht.
- Insbesondere die Regelungen unter Abschnitt II.3 und Abschnitt III.1 hätten zu Problemen geführt. Die Regelungen seien für sich selbst nicht verständlich und überforderten die Bauherrschaft. Wer hier ohne Beziehung des notwendigen Fachverständes Maßnahmen durchführe, bewege sich fast immer außerhalb der Legalität, was in aller Regel repressive Maßnahmen nach sich ziehe.
- Der Vorbehaltskatalog sei zu umfangreich und unübersichtlich. Für die Bauherrschaft, die in § 55er Vorhaben keinen Entwurfsverfasser beauftragen muss, seien diese häufig nicht verständlich.

Das HMULV schlägt vor, ebenso wie im HENatG, wo die vorübergehende, landschaftsangepasste Lagerung von Brennholz im Außenbereich als Produkt der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung von der Eingriffsdefinition ausgenommen ist, auf die Baugenehmigungspflicht zu verzichten (s. u. unter Nr. 5.3.3).

3.4.3 Genehmigungsfreistellung (§ 56)

3.4.3.1 Grundsätzliche Anmerkungen

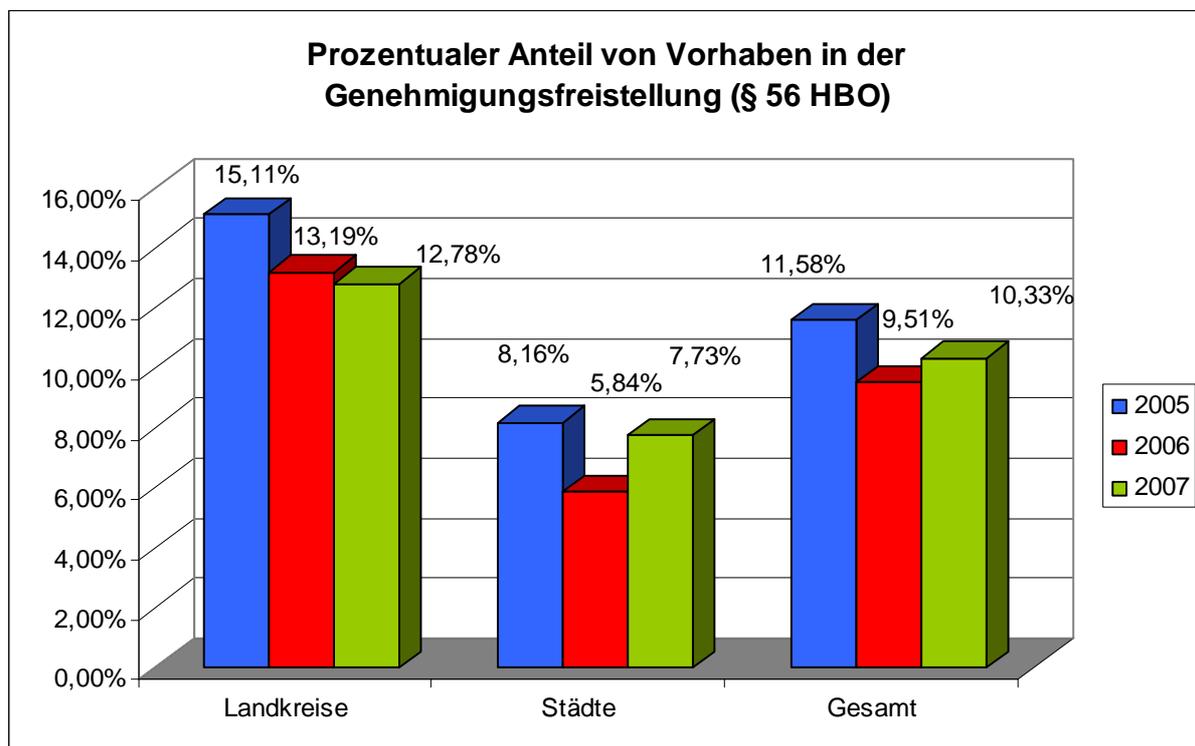
Das RP Darmstadt spricht sich dafür aus, die Regelung in § 56 ersatzlos zu streichen. Die Komplexität der baurechtlichen Vorschriften bedinge, dass nur ein verschwindend geringer Prozentsatz der Bauherren und Entwurfsverfasser in der Lage sei, hundertprozentig gesetzeskonform zu bauen. Infolgedessen werde das geltende Baurecht nicht einheitlich angewandt und durchgesetzt.

3.4.3.2 Anteil der Vorhaben, die baugenehmigungsfrei nach § 56 errichtet wurden

Trotz der bestehenden Wahlmöglichkeit (§ 78 Abs. 10), nach der die Bauherrschaft die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangen kann, wurden bei verschiedenen unteren BAB bereits im ersten Vollzugsjahr hohe Anteile bei den nach § 56 baugenehmigungsfreien Vorhaben erreicht. Bei einem Landkreis liegt der Anteil bei über 30 %, ein anderer Landkreis hat diese Größenordnung fast erreicht.

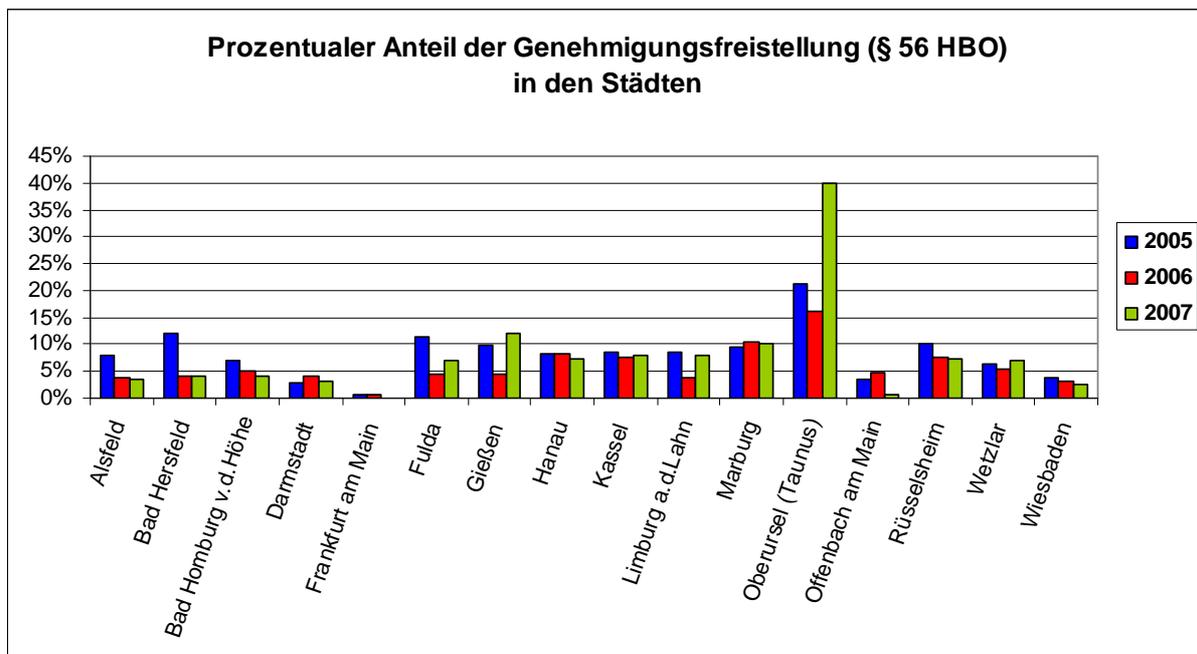
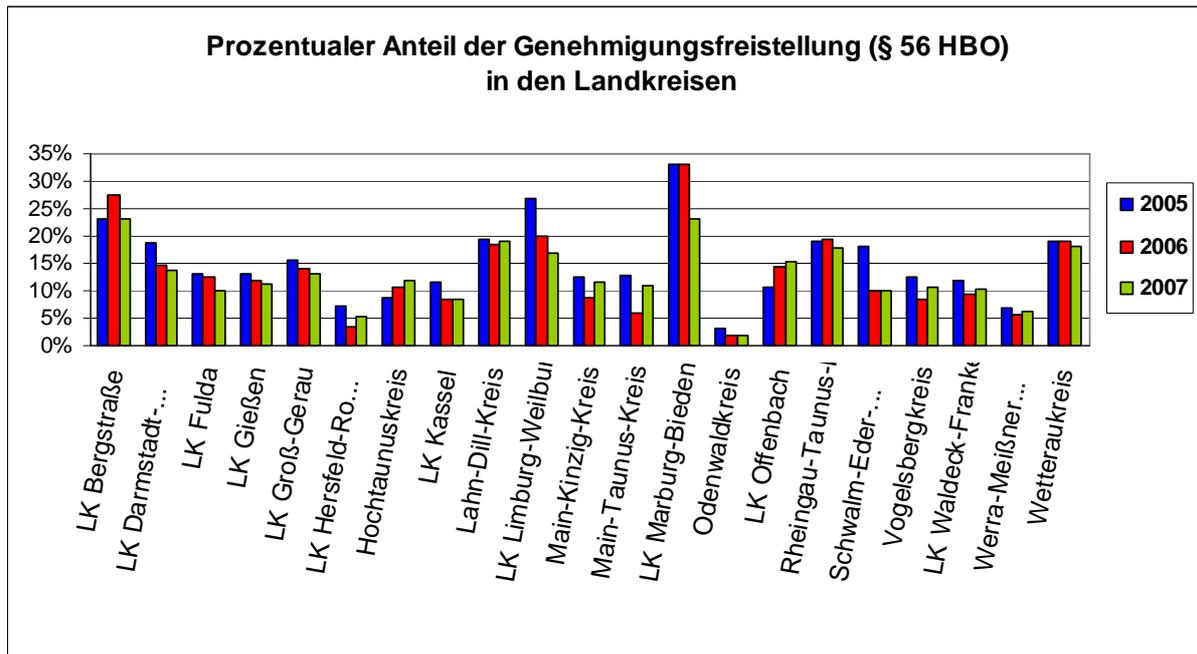
Zwischen den Landkreisen und den städtischen BAB war jedoch ein deutliches Gefälle festzustellen. Während die Landkreise im Durchschnitt bei einem Anteil von 14 % lagen, wiesen die Städte lediglich einen Anteil von 7 % im Durchschnitt auf. Die geringste Bedeutung hat die Genehmigungsfreistellung nach wie vor in Frankfurt am Main. Dort liegt der Anteil unter einem Prozent.

Für den Berichtszeitraum 2005 bis 2007 ergibt sich folgendes Bild:



Damit hat sich der Anteil der Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung gegenüber dem Berichtszeitraum 2003 geringfügig verringert. In den Landkreisen unterlagen 2003 16%, in den Städten 9 % aller Vorhaben der Genehmigungsfreistellung. 2003 lag bei den BAB insgesamt der Anteil von Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung bei 13 %.

Die Anteile an den Verfahrensarten stellen sich bei den unteren BAB stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:



Den relativ geringen Anteil in den Städten erklärt der Hessische Rechnungshof damit, dass die Großstädte kaum oder sehr detaillierte, qualifizierte Bebauungspläne hätten (s. u. unter Nr. 4).

3.4.3.3 Wegfall der Genehmigungsfreistellung wegen Erklärung der Gemeinde (§ 56 Abs. 2 Nr. 5)

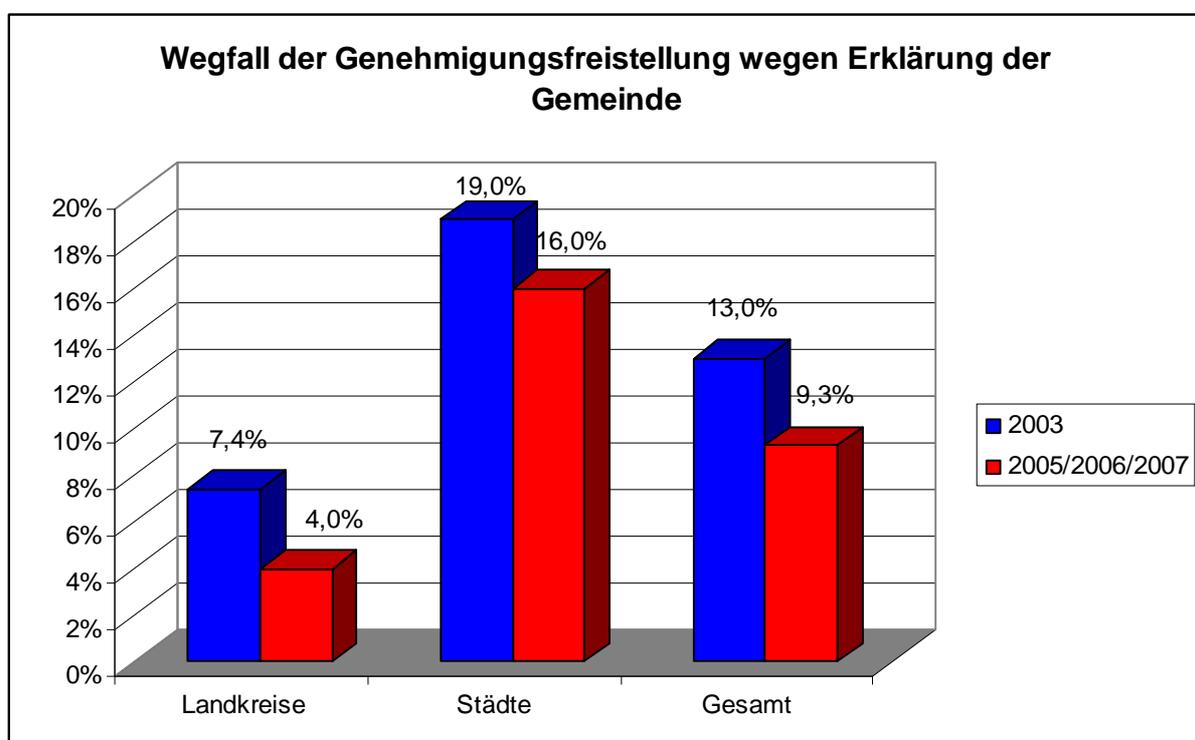
Baugenehmigungsfrei ist ein Vorhaben nur, wenn die Gemeinde innerhalb eines Monats, nachdem die erforderlichen Unterlagen bei ihr eingegangen sind,

- **nicht** erklärt hat, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, und auch
- **keine** vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt hat.

Diese Tatbestandsvoraussetzung der Genehmigungsfreistellung trägt i. V. mit der Unterrichts- und "Stillhalte"pflicht nach § 56 Abs. 3 Satz 1 und 3 den bundesrechtlichen Vorgaben Rechnung. Das BauGB verlangt bei Vorhaben mit planungsrechtlicher Relevanz in jedem Fall die Möglichkeit der Gemeinde, von planungssichernden Instrumenten Gebrauch machen zu können.

Im Gesetzgebungsverfahren waren Bedenken geäußert worden, die Genehmigungsfreistellung könne ins Leere laufen, weil die Gemeinden umfassend von der Erklärungsmöglichkeit Gebrauch machen würden. Die erste Umfrage zum Jahr 2003 bei den unteren BAB zum Umfang der gemeindlichen Erklärungen hatte diese Befürchtungen nicht bestätigt. Bei den Landkreisen wurde nur in durchschnittlich 7,4 %, bei den Städten in durchschnittlich 19 % aller eingeleiteten Genehmigungsfreistellungen von der Gemeinde verlangt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Der Landesdurchschnitt an verlangten Baugenehmigungsverfahren betrug 2003 lediglich 13 %.

Im Untersuchungszeitraum 2005 bis 2007 haben die Städte und Gemeinden weniger von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein Baugenehmigungsverfahren zu fordern:



Der Anteil lag bei den Städten wiederum höher. Diese Aussage relativiert sich jedoch durch die hier mögliche geringe Fallzahl an Genehmigungsfreistellungen überhaupt. So betrug der Anteil bei der Stadt Frankfurt am Main 2007 60%, es gab aber nur fünf Fälle von Mitteilungen an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung, von denen bei dreien das Baugenehmigungsverfahren gefordert wurde.

Auch wenn die Angaben der BAB oft nur auf Schätzungen beruhen, die Aussagekraft deshalb zu relativierten ist, lässt sich aus dem Ergebnis gleichwohl schließen, dass die Gemeinden die Genehmigungsfreistellung akzeptiert haben.

Die zweite Alternative des § 56 Abs. 2 Nr. 5 - die Möglichkeit der vorläufigen Untersagung - hat in der Praxis fast keine Rolle gespielt. Der maximale Anteil lag bei einer städtischen BAB bei 3 %.

Zwar müssen die Gemeinden die Erklärung, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, nicht begründen. Gleichwohl wurde die Frage nach den Gründen gestellt und konnte von einigen BAB beantwortet werden. Folgende Gründe wurden genannt:

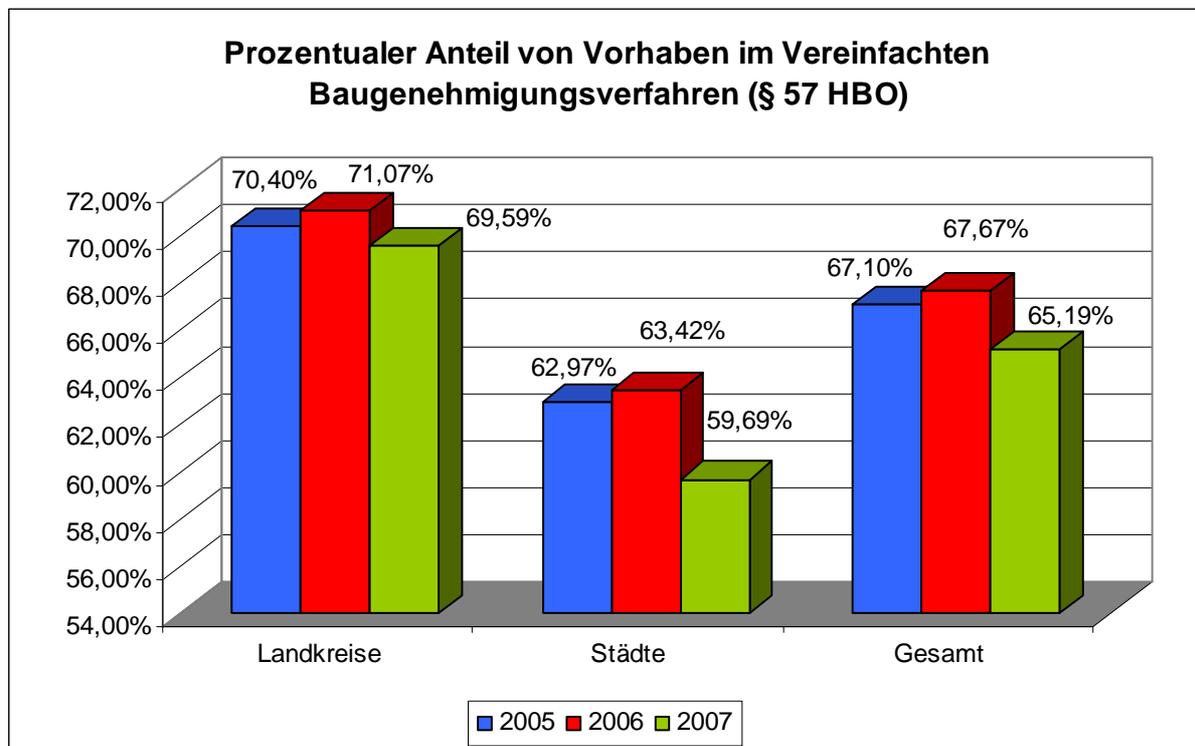
- Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung lagen nicht vor, z.B. Bauvorhaben lagen zum Teil nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen und qualifizierten Bebauungsplanes; Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen waren erforderlich, fehlende/nicht fertig gestellte Erschließungsanlagen,
- Bauvorlagen waren mangelhaft oder widersprüchlich,
- Nachbarbeschwerden,
- städtebauliche Probleme.

Die genannten Gründe sind weitgehend identisch mit den bereits 2003 genannten.

Der Hessische Rechnungshof könnte sich vorstellen, den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung auf den nicht beplanten Innenbereich zu erweitern (s. u. unter Nr. 4).

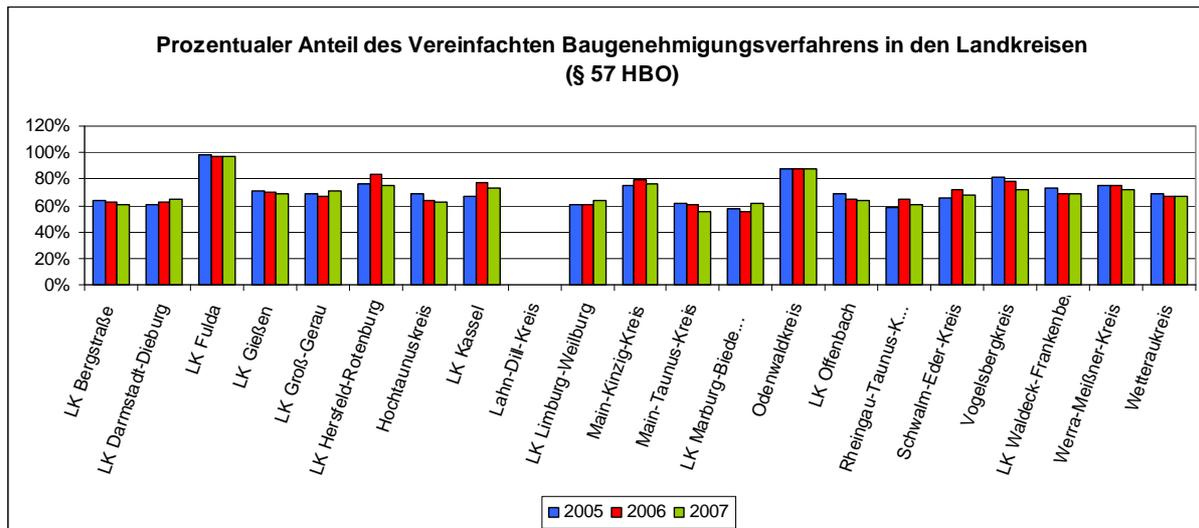
3.4.4 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57)

3.4.4.1 Anteil der Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 57

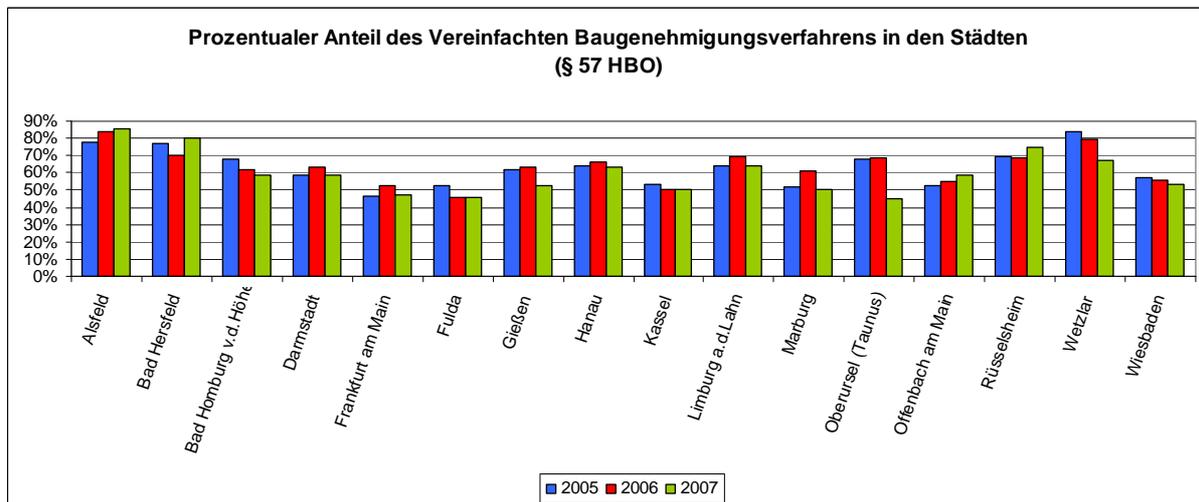


Der hohe Anteil der unter das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren fallenden Vorhaben zeigt, dass das wesentliche Vereinfachungspotenzial in diesem Bereich liegt. Im Zusammenspiel mit der durch § 59 erfolgten Privatisierung der Prüfung bzw. Übernahme der Verantwortung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen durch Nachweisberechtigte werden die BAB hier maßgeblich von präventiven Prüfaufgaben entlastet. Gegenüber 2003 hat sich der Anteil der Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geringfügig erhöht.

Bei den städtischen BAB liegt der Anteil der Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ebenso wie bei der Genehmigungsfreistellung niedriger als bei den kreisangehörigen BAB.



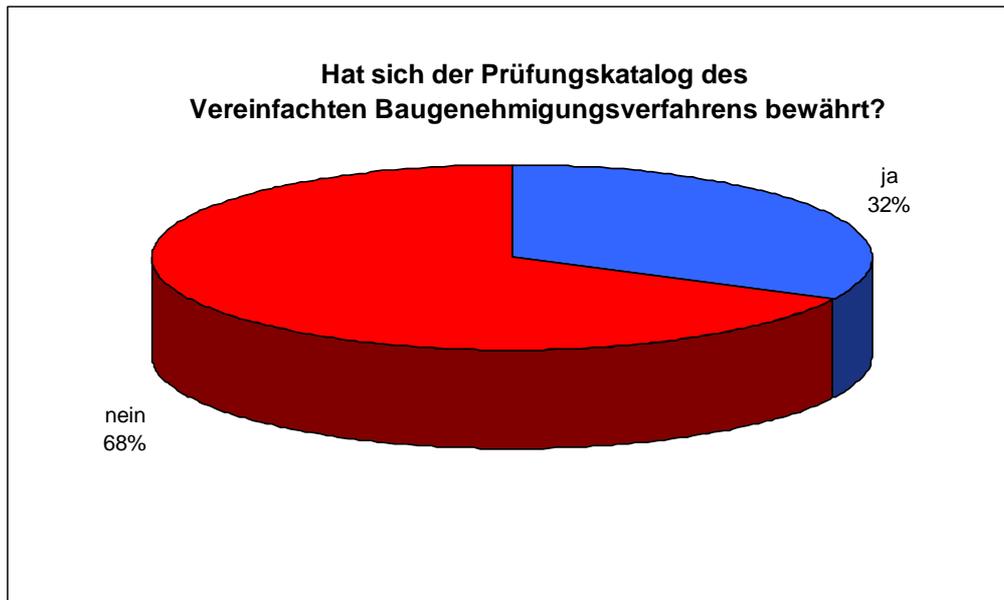
Anmerkung: Der Lahn-Dill-Kreis hat keine Werte differenziert nach vereinfachtem Baugenehmigungsverfahren und Verfahren nach § 58 HBO erhoben.



3.4.4.2 Prüfverzichte im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Der bauaufsichtliche Prüfumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wurde mit der HBO 2002 erheblich reduziert. Bauordnungsrecht wird z.B. nur noch geprüft, soweit Abweichungen erforderlich sind und diese von der Bauherrschaft beantragt wurden.

Das Umfrageergebnis zu der Frage nach der Bewährung der weitgehenden Prüfverzichte verdeutlicht, wie schon bei der Umfrage für das Jahr 2003, dass die Privatisierung der bisher hoheitlich geprüften Bereiche in diesem Verfahren, bislang nur auf geringe Akzeptanz stößt. Es zeichnet sich jedoch eine weitergehenden Tendenz zur Akzeptanz ab. Während 2003 noch 79 % gegen das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren in dieser Form ausgesprochen haben, sind es für den jetzigen Erhebungszeitraum noch 68 %.



Die Mehrheit der ablehnend votierenden BAB begründet diese Bewertung gegenüber 2003 unverändert damit, dass der Prüfkatalog zu eingeschränkt sei. Überwiegend problematisch sei der Wegfall der hoheitlichen Prüfung im Bereich sicherheitsrelevanter Anforderungen, vornehmlich des Brandschutzes, sowie nachbarschützender Vorschriften, wie insbesondere der Abstandsvorschriften und der Stellplatzregelung.

- Eine untere BAB fordert zusätzlich hierzu die Prüfung des zweiten Rettungsweges, eine weitere fordert die Prüfung kommunaler Gestaltungssatzungen.
- Die fehlenden präventiven Prüfungen in diesen Bereichen führen zu einer erheblichen Zunahme von Beschwerden und Nachfragen. Bei offensichtlichen Mängeln in der Planung müsse die BAB einschreiten, im Übrigen müssten Verstöße mit erheblichem Verwaltungsaufwand im Nachhinein geprüft und/oder geahndet werden. Der Aufwand für das repressive Handeln der BAB sei erheblich.
- Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser würden dem vom Gesetzgeber in sie gesetzten Vertrauen hinsichtlich Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein vielfach nicht gerecht. Erforderliche Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen würden selten vollständig beantragt, die Bauvorlagen würden unvollständig eingereicht und nicht vor Baubeginn vervollständigt.
- Außerdem wird der Wegfall der Prüfung der Gestaltungsanforderungen kritisiert.
- Nicht zu vermitteln sei der Bauherrschaft, dass wegen des eingeschränkten Prüfkatalogs zwar eine Baugenehmigung erteilt wird, aber wegen Rechtswidrigkeit außerhalb des zu prüfenden Bereichs trotzdem ein Baustopp ausgesprochen werde, sobald mit dem Bau begonnen wird.

3.4.4.3 Dauer der vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

Soweit die BAB die Bearbeitungszeit bei der Umfrage angegeben haben, kann festgestellt werden, dass die in § 57 Abs. 2 Satz 2 festgelegte Bearbeitungsfrist von 3 Monaten im Regelfall nicht ausgeschöpft wird.

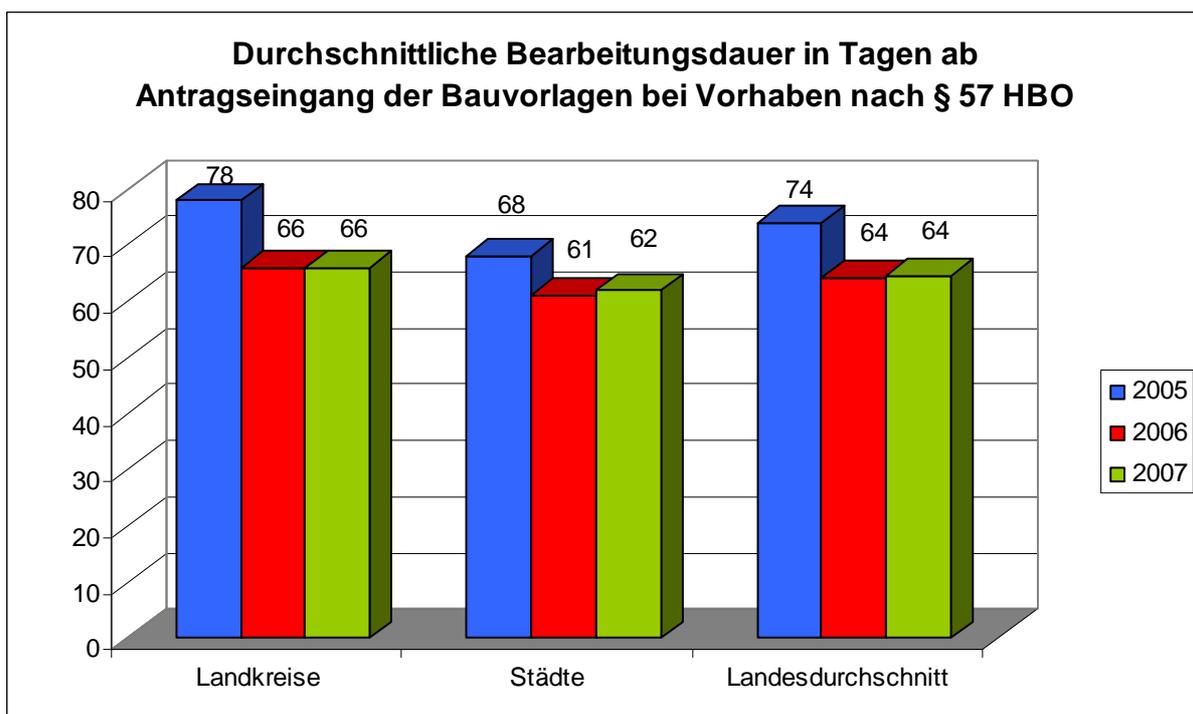
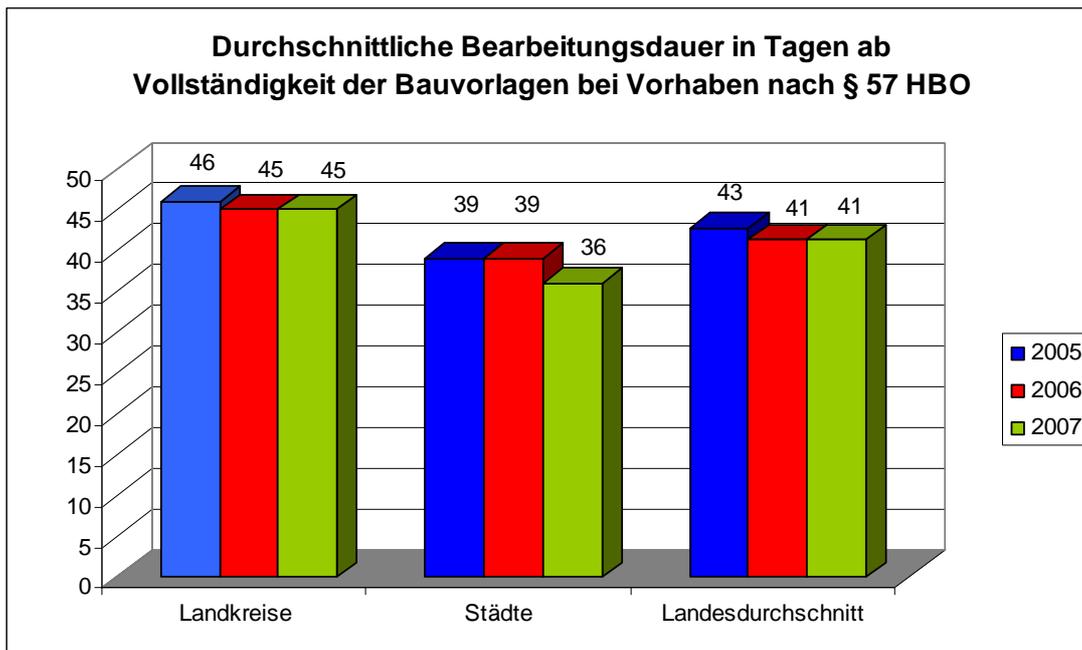
Beim Vergleich der reinen Bearbeitungszeit mit den Angaben über die Bearbeitungsdauer ab Antragseingang ist festzustellen, dass sich die Bearbeitungsdauer bei einzelnen BAB verdoppelt. Die in § 61 Abs. 2 angebotenen Möglichkeiten der Beschleunigung – z.B. Fiktion

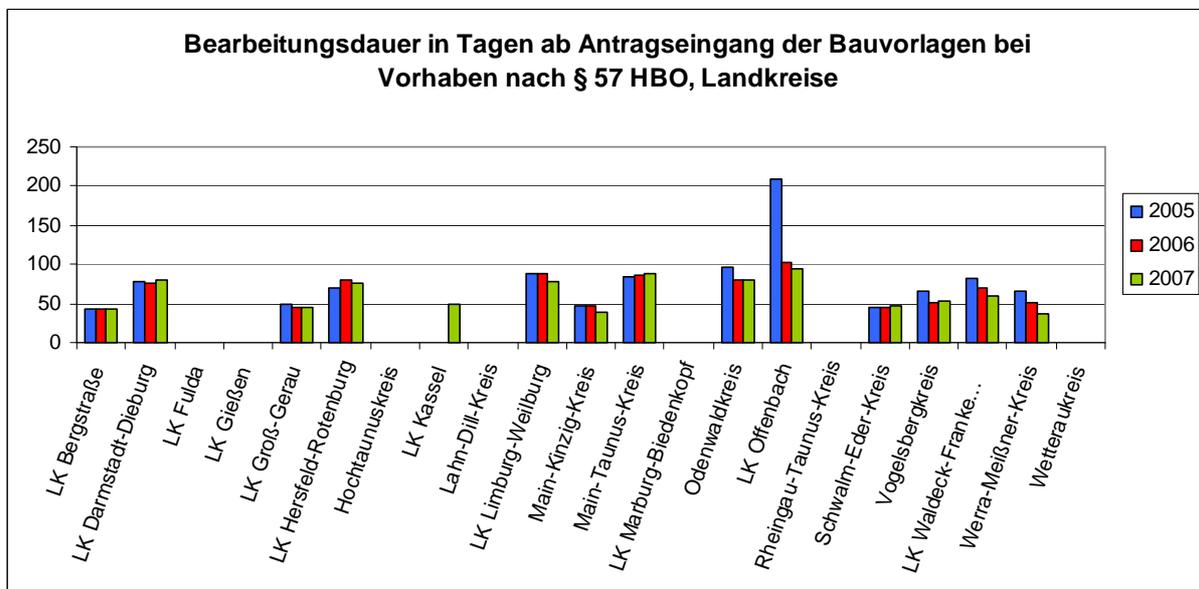
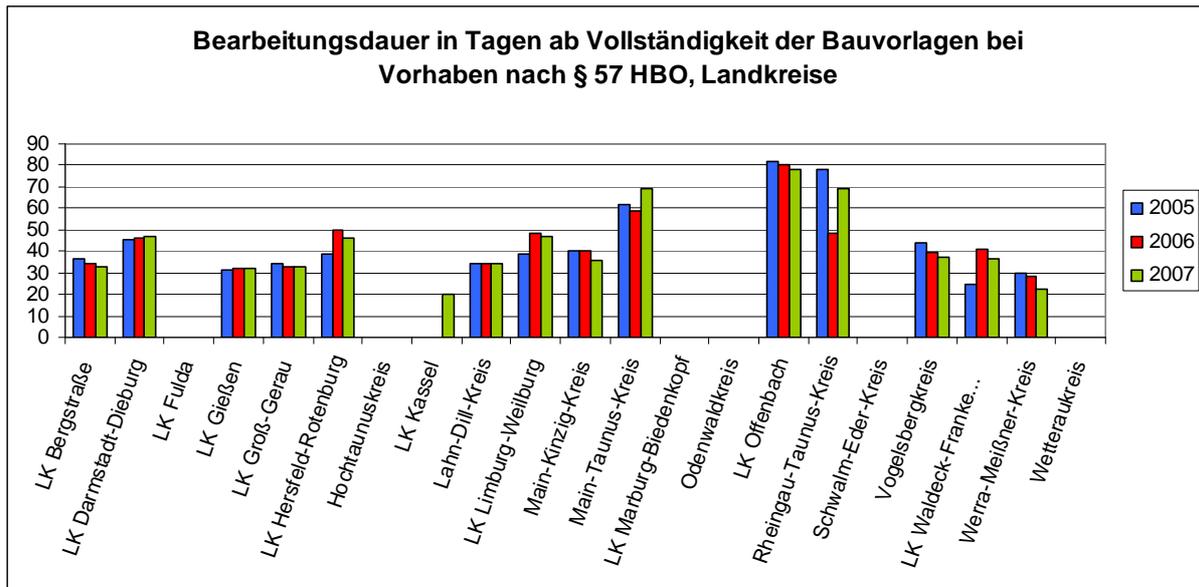
der Antragsrücknahme bei erfolglosem Ablauf der zur Vervollständigung der Antragsunterlagen gesetzten Frist – werden offensichtlich nicht konsequent eingesetzt.

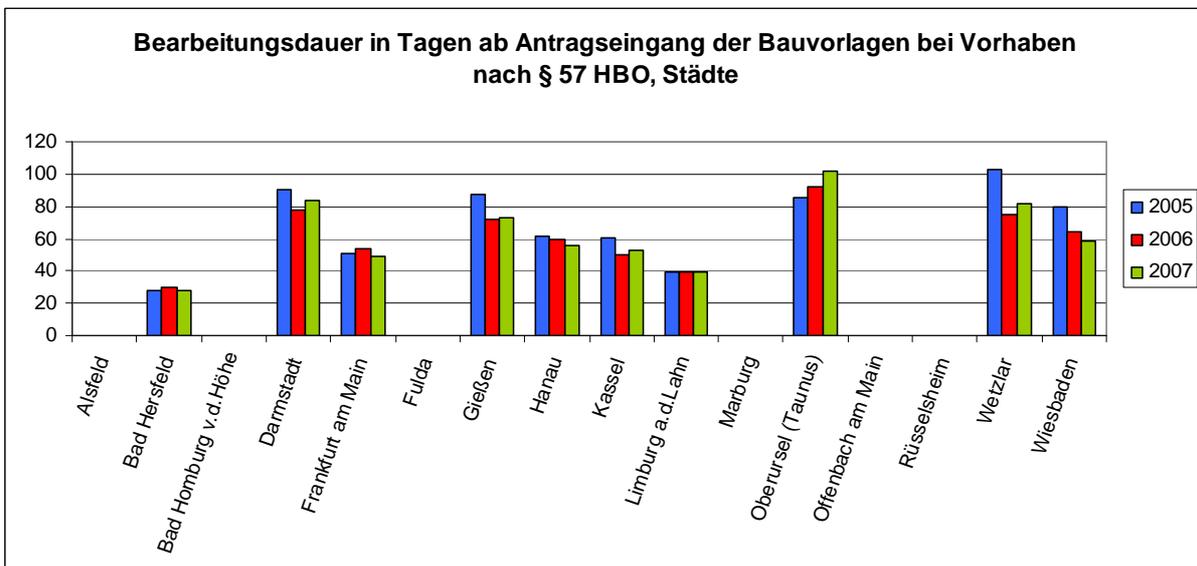
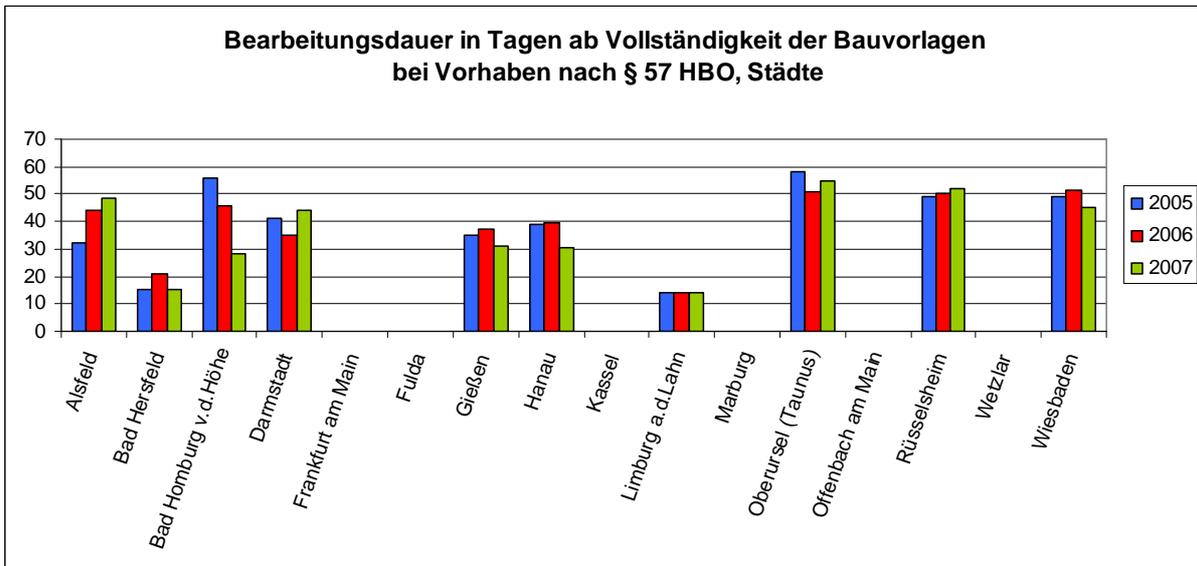
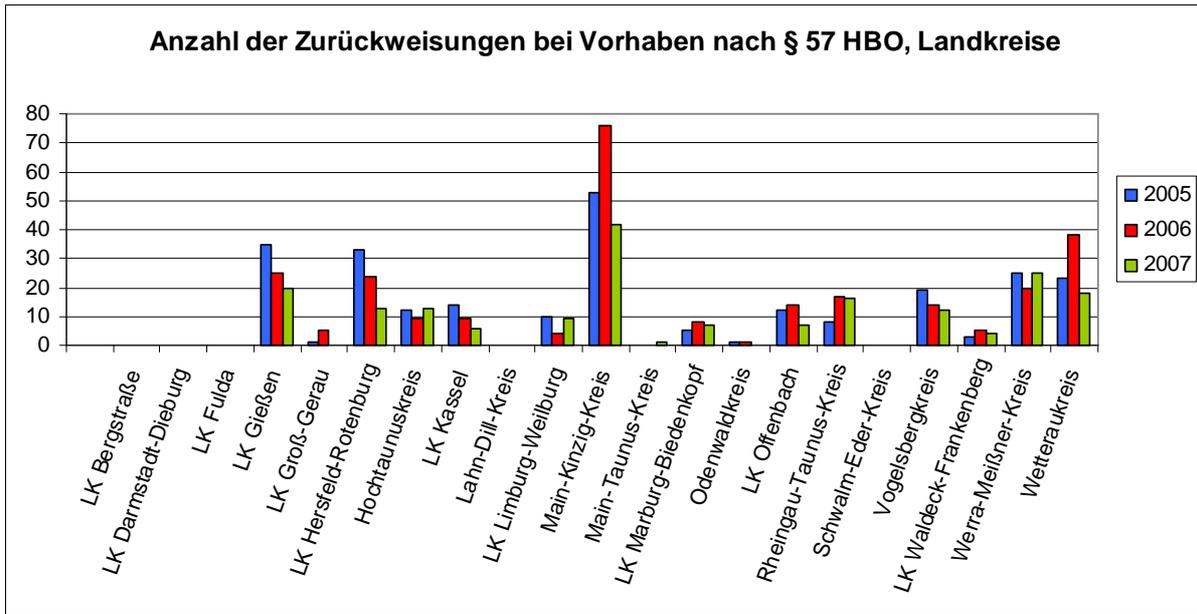
In den nachstehenden Übersichten ist die Dauer in Kalendertagen angegeben. Da nicht alle BAB die Bearbeitungszeiten einheitlich erfasst haben, sind sowohl die Bearbeitungszeiten ab Vollständigkeit des Antrags als auch diejenigen nach Antragseingang angegeben.

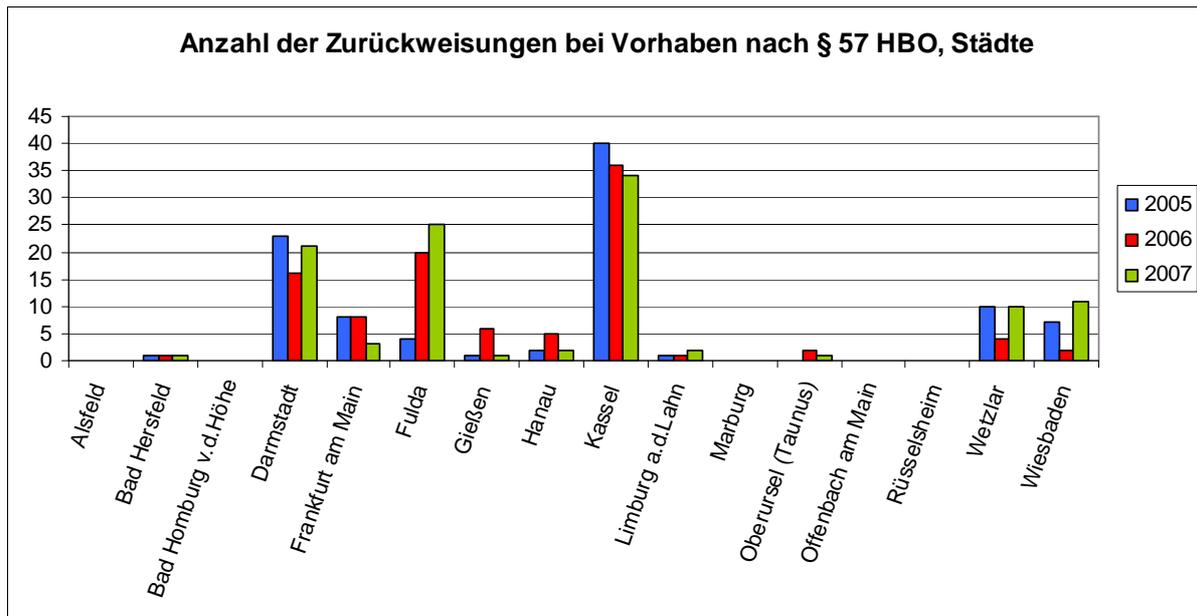
Den Tabellen über die Bearbeitungsdauer ist jeweils die Tabelle über die Zahl der wegen Unvollständigkeit zurückgewiesenen Bauanträge zugeordnet.

Zur Dauer der Genehmigungsverfahren nach § 58 s. u. unter Nr. 3.4.5.4.

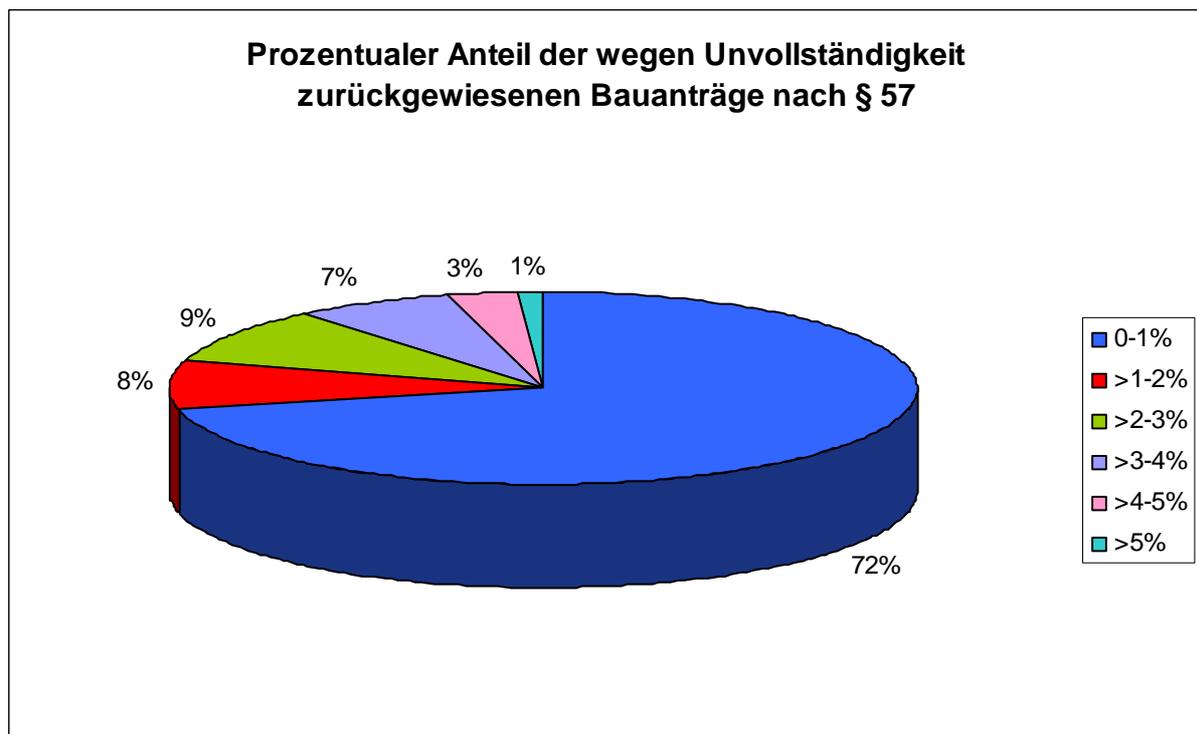








Der höchste erreichte Anteil der wegen Unvollständigkeit zurückgewiesenen Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, bezogen auf die Gesamtzahl der Bauanträge innerhalb eines Jahres, liegt bei 5,2 %. Der Anteil der zurückgewiesenen Bauanträge bei den BAB in den Jahren 2005 bis 2007 lag zum größten Teil unter einem Prozentsatz der eingereichten Anträge:



3.4.4.4. Abschluss von vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durch eine fiktive Baugenehmigung

Fiktive Baugenehmigungen sind bei der weit überwiegenden Zahl der BAB (20) nicht eingetreten. Sonst waren fiktive Baugenehmigungen nur im Bereich von unter 1 % zu

verzeichnen, ausgenommen bei der BAB der Stadt Wetzlar, die einen relativ hohen Anteil von unter 5 % angegeben hat.

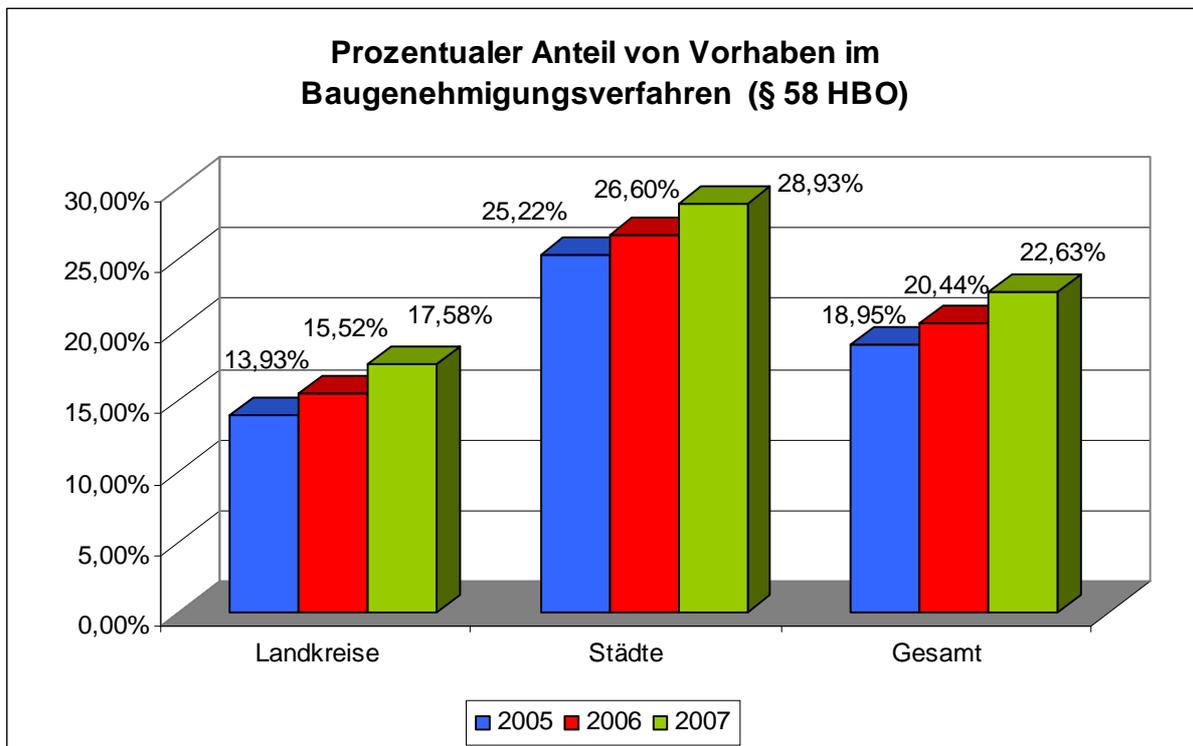
3.4.5 Baugenehmigungsverfahren (§ 58)

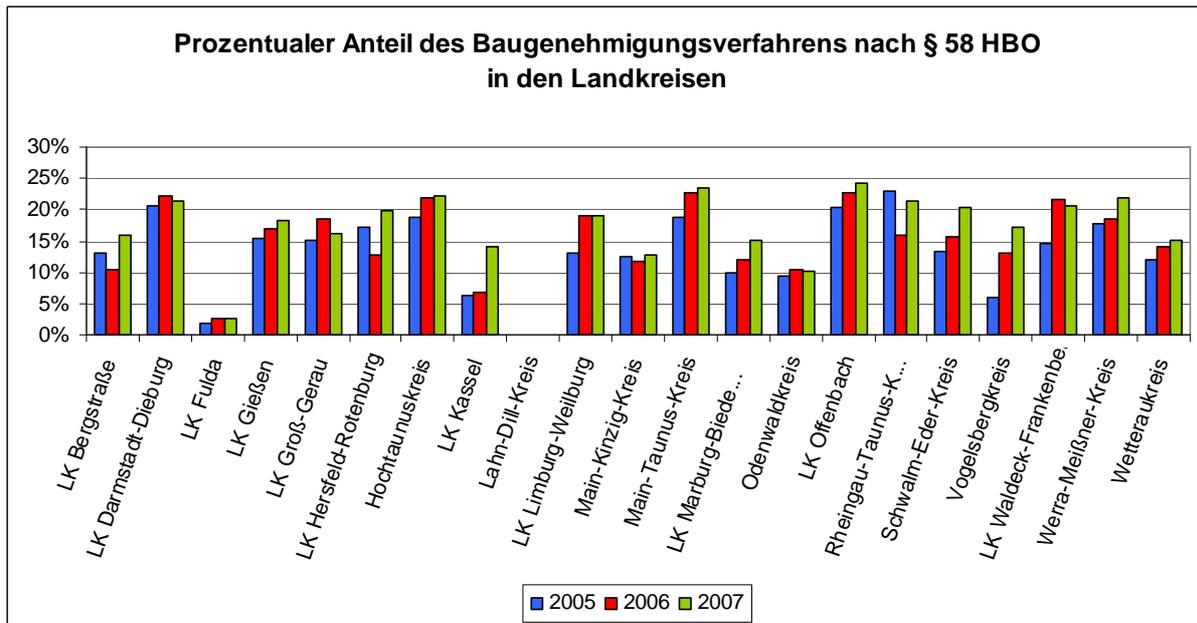
Eine weitgehend vollständige bauaufsichtliche Prüfung sieht die HBO 2002 für den Bereich der Sonderbauten (§ 2 Abs. 8) und für gewerbliche Bauten der Gebäudeklassen 4 und 5 vor. Nach der in § 6 Abs. 10 HBO aufgenommenen und bis Ende 2010 verlängerten Übergangsregelung kann die Anwendung des Verfahrens nach § 58 für alle Bauvorhaben, die an sich der Genehmigungsfreistellung oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen würden, gewählt werden.

3.4.5.1 Anteil der Vorhaben nach § 58

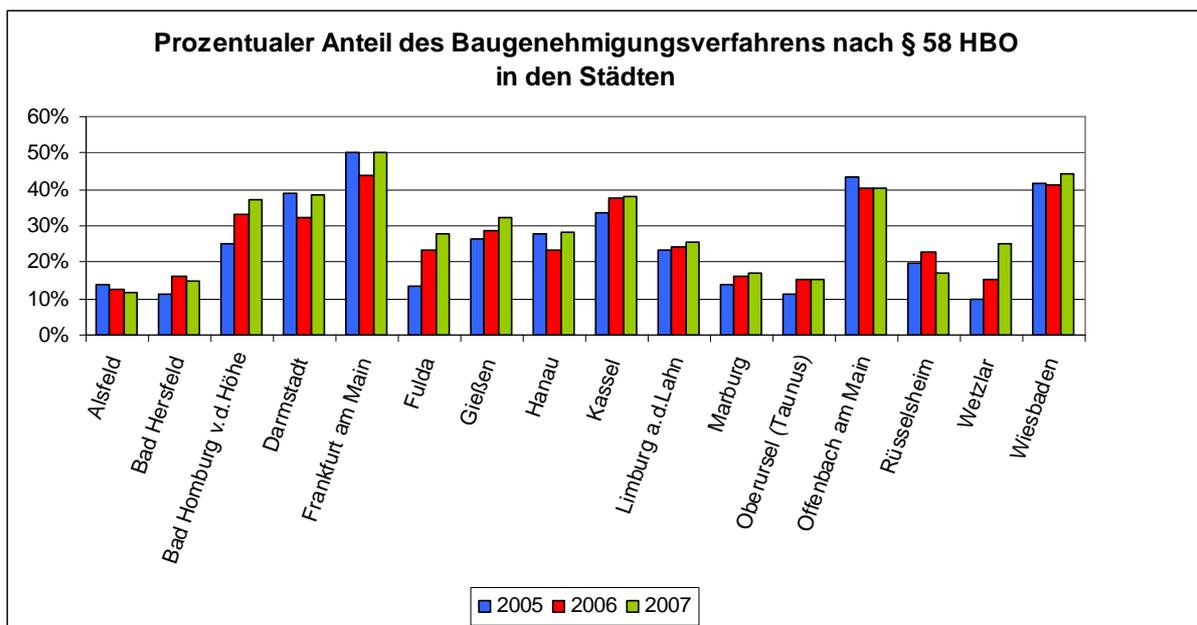
Der Anteil des herkömmlichen Baugenehmigungsverfahrens mit der weitgehenden öffentlich-rechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung betrug 2003 im Landesdurchschnitt 23 % aller Bauvorhaben (ausgenommen solche Vorhaben, die nach Anlage 2 HBO baugenehmigungsfrei sind). Bei den Städten war 2003 der prozentuale Anteil mit durchschnittlich 30 % gegenüber den Landkreisen mit durchschnittlich 18 % höher, worin sich der höhere Anteil der Sonderbauten in den größeren Städten niedergeschlagen hat.

Der Anteil der Vorhaben, die nach § 58 HBO abgewickelt wurden, hat sich in dem Erhebungszeitraum 2005 bis 2007 nicht maßgeblich geändert. Während 2005 der Anteil geringfügig geringer war als im Jahr 2003, entsprechen die für das Jahr 2007 ermittelten Anteile weitgehend denen des Erfassungszeitraums 2003:





Anmerkung: Der Lahn-Dill-Kreis hat keine Werte genannt.



3.4.5.2 Einführung der Regelung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 58

§ 58 regelt den Prüfinhalt des „normalen“ Baugenehmigungsverfahrens und grenzt die Verfahrensarten damit klar voneinander ab. Vor der HBO 2002 ergab sich der Prüfinhalt im normalen Verfahren nur aus der pauschalen Aussage, dass die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn das Vorhaben dem öffentlichen Recht entspricht (§ 70 Abs. 1 Satz 1 HBO 1993).

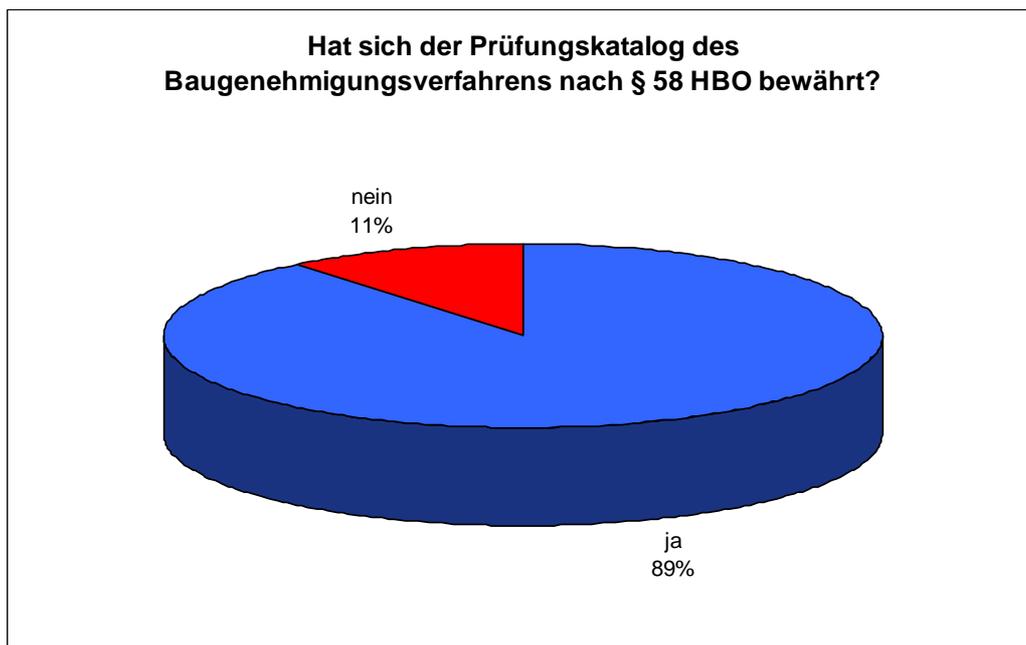
Während bei der Umfrage für den ersten Erfahrungsbericht noch 17 % der BAB meinten, dass sich die Einführung der Regelung des § 58 HBO nicht bewährt habe, befürworten nunmehr alle unteren BAB diese Regelung.

3.4.5.3 Prüfungskatalog des Baugenehmigungsverfahrens nach § 58

Der **bauaufsichtliche Prüfbereich** ist in § 58 abschließend bestimmt und erfasst die Zulässigkeit des Vorhabens nach

- den **Vorschriften des BauGB** und den **auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften** (Satz 1 Nr. 1);
dies schließt die Entscheidung über erforderliche Ausnahmen und Befreiungen ein,
- den **Vorschriften der HBO** und nach den **auf ihrer Grundlage erlassenen Vorschriften** (Satz 1 Nr. 2),
einschließlich der Entscheidung über notwendige Abweichungen (§ 63). Der zuletzt genannte Prüfbereich schließt auch die Zulässigkeit nach örtlichen Bauvorschriften (§ 81) sowie die Entscheidung über davon erforderliche Abweichungen ein,
- nach **anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften** (Satz 1 Nr. 3), soweit
 - wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach dem jeweiligen Fachrecht entfällt oder ersetzt wird (**Buchst. a**);
dies entspricht der bauaufsichtlichen Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) oder
 - nach den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften kein (eigenes) Zulassungsverfahren (rechtlich selbständige Entscheidung mit Außenwirkung) vorgeschrieben ist (**Buchst. b**).

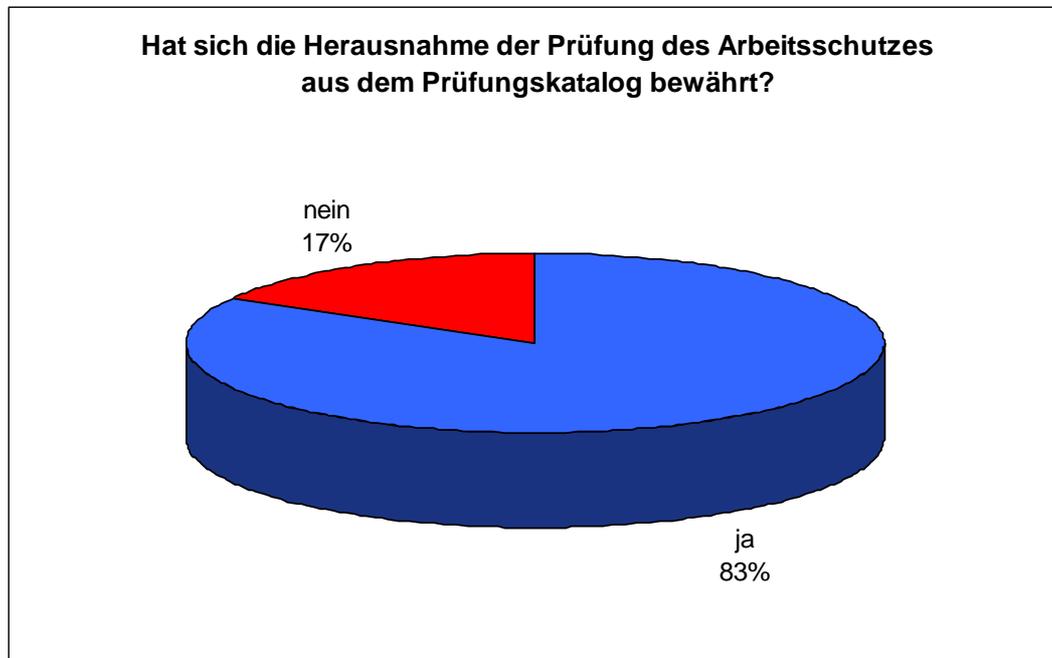
Von den unteren Bauaufsichtsbehörden ist diese Regelung nunmehr weit überwiegend positiv beurteilt worden, während im Jahr 2003 nur 64 % sich für die Regelung des Prüfungskatalogs ausgesprochen haben.



Von den vier unteren BAB, die gegen die Regelung votierten, haben drei folgende Begründungen hierfür gegeben:

- Die Aufgabe der Schlüsselpunkttheorie habe sich nicht bewährt. Entwurfsverfasser und insbesondere der Normalbürger seien maßlos überfordert.
- Da die Schlüsselpunkttheorie aufgegeben wurde, sei ein Teil des Vertrauensschutzes einer Baugenehmigung nicht mehr vorhanden.
- Negativ zu bewerten sei die Herausnahme der Prüfung des Arbeitsschutzes aus dem Prüfkatalog.

Die Herausnahme der **Prüfung des Arbeitsschutzes** aus dem Prüfungskatalog wird unterschiedlich bewertet, jedoch gegenüber 2003 mit einer deutlichen Tendenz hin zur Befürwortung des Prüfverzichts. Während 2003 noch 39 % der BAB der Meinung waren, dass sich die Regelung nicht bewährt habe, sind für den Berichtszeitraum 2005 bis 2007 nur noch 17 % dieser Auffassung.



Von den BAB, die negativ votierten, wurden folgende Begründungen abgegeben:

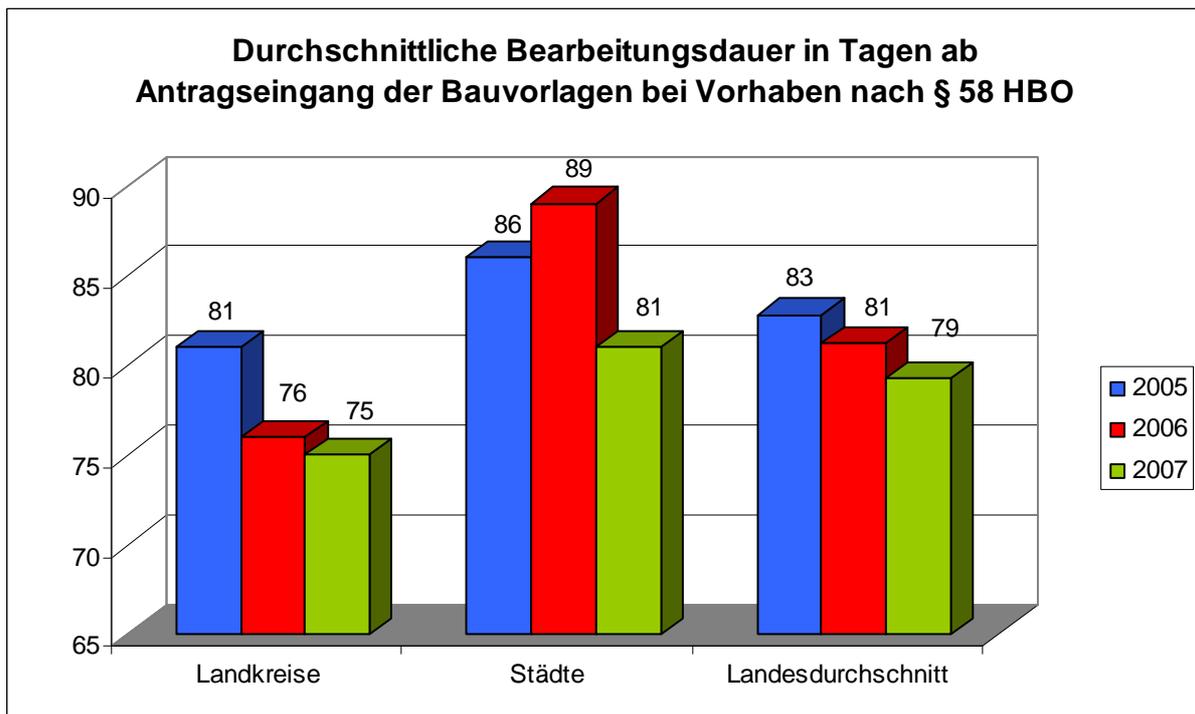
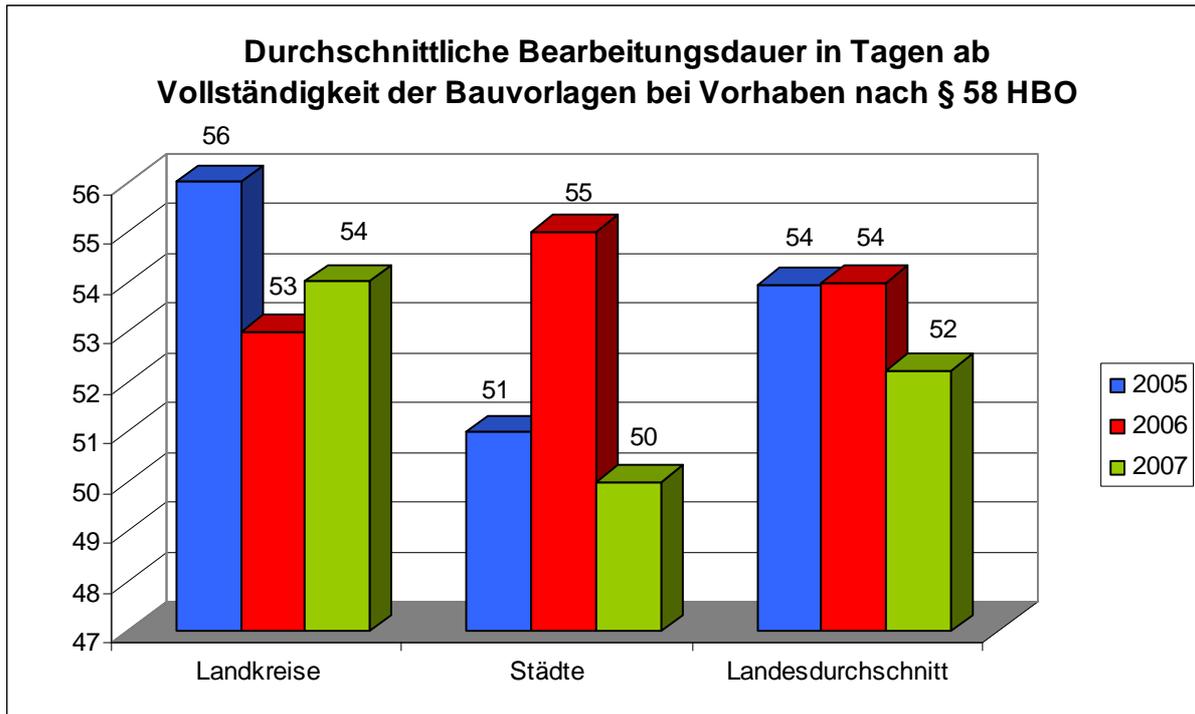
- Bauliche Anforderungen an den Arbeitsschutz würden zunehmend vernachlässigt. Repressives Vorgehen der Behörden für Arbeitsschutz werde als „bauherrenunfreundlich“ wahrgenommen. Zuständigkeiten seien für die Bauherrschaft nicht mehr nachvollziehbar.
- Teilweise unterschiedliche Anforderungen würden nicht mehr im Baugenehmigungsverfahren harmonisiert.
- Die Verantwortung der Entwurfsverfasser werde oft nicht wahrgenommen, mit der Folge, dass arbeitsschutzrechtliche Belange missachtet würden.

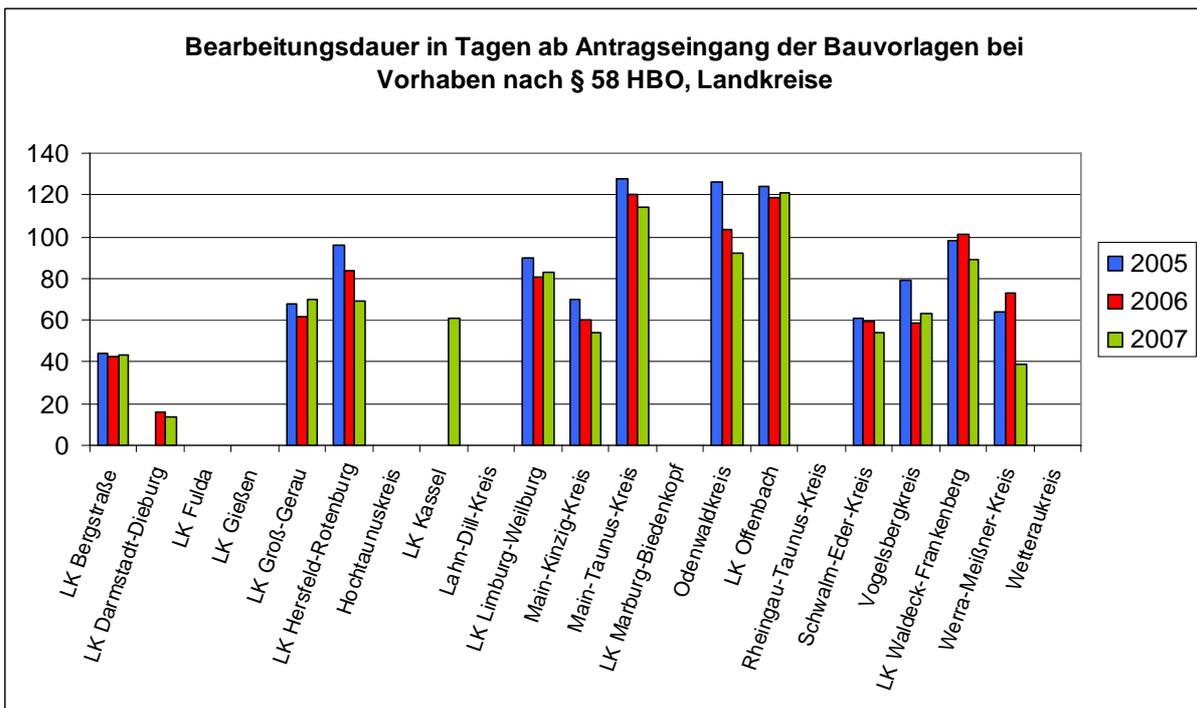
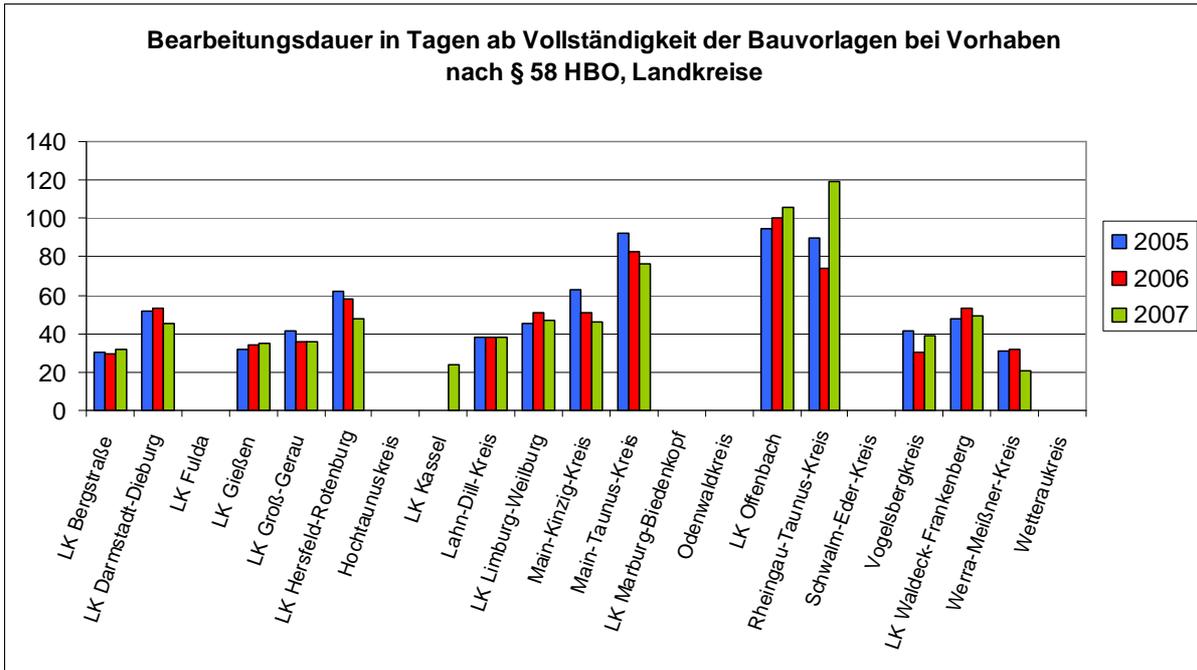
Das für den Arbeitsschutz zuständige HSM hat sich im Rahmen seiner Beteiligung die Stellungnahme der nachgeordneten Arbeitsschutzverwaltung (ASV) zu Eigen gemacht. Diese bedauert, dass die Mitwirkung der ASV im Baugenehmigungsverfahren und damit die Möglichkeit, die unterschiedlichen Anforderungen abzugleichen, entfallen ist. Das ausschließlich anlassbezogene Tätigwerden der ASV habe zwangsläufig zur Folge, dass eine Vielzahl von Zuwiderhandlungen gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften erst in einem fortgeschrittenen Abschnitt eines Bauvorhabens oder sogar erst nach dessen Beendigung festgestellt würden (s.u. unter Nr. 5.2).

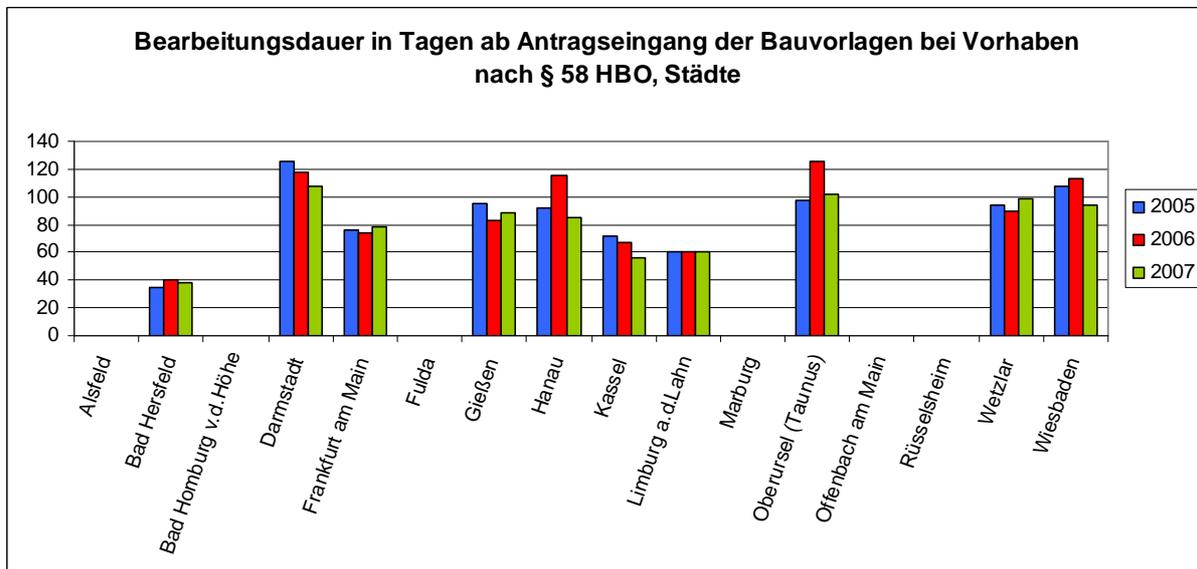
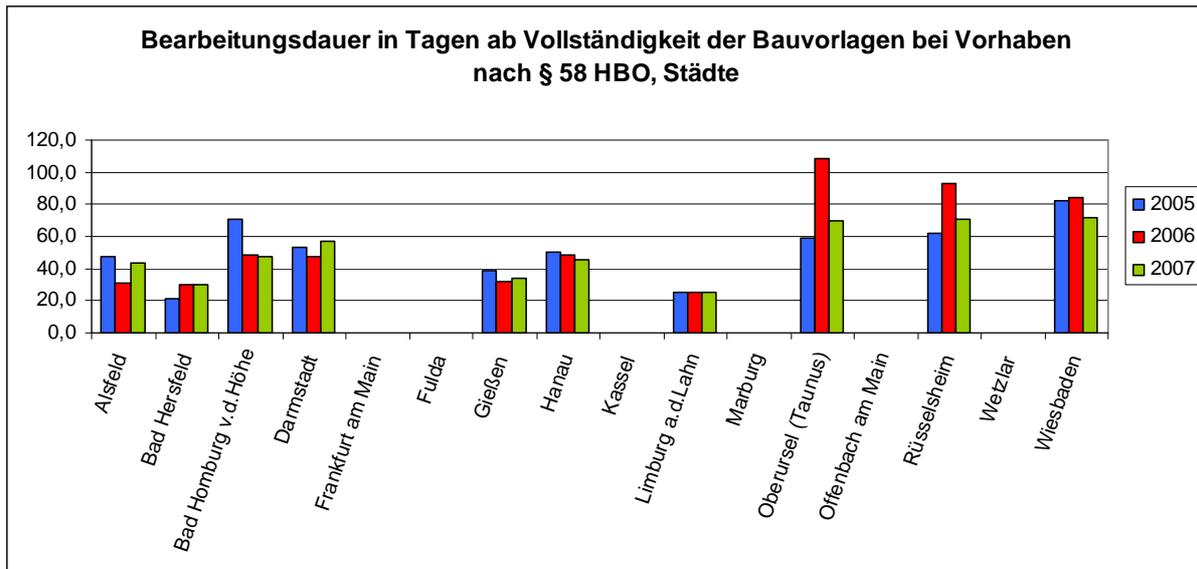
3.4.5.4 Dauer der Baugenehmigungsverfahren nach § 58

Nach § 61 Abs. 4 ist, Sonderbauten ausgenommen, innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Bauantrages über diesen zu entscheiden. Wie nachfolgende Übersichten belegen, liegt die Bearbeitungsdauer bei den BAB, die Werte mitgeteilt haben – selbst bei Sonderbauten – unter drei Monaten. Die für Regelbauten bestimmte Frist wird eingehalten.

Zur Dauer der Genehmigungsverfahren nach § 57 siehe unter Nr. 3.4.4.3.





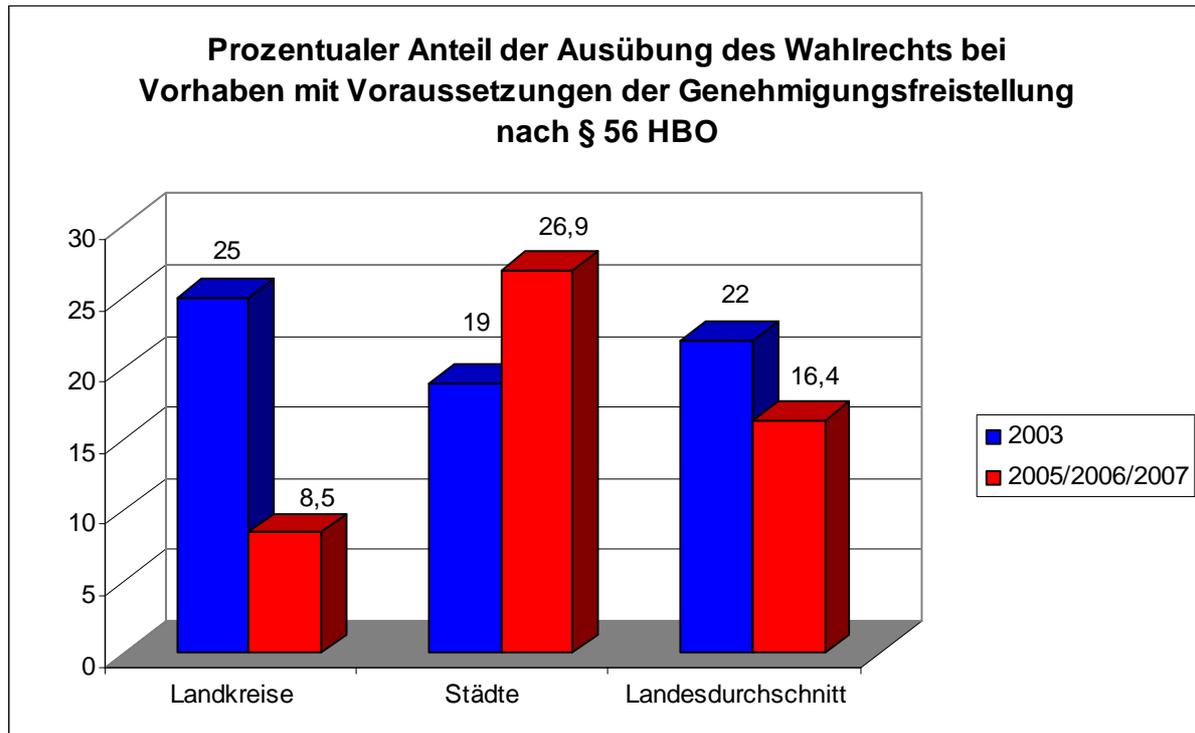


3.5 Ausübung der Wahlmöglichkeit (§ 78 Abs. 10)

Maßgebliches Ziel der HBO-Novelle war die Staatsentlastung durch Stärkung der Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten. Erst im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens wurde – abweichend vom Entwurf der Landesregierung - das auf drei Jahre befristete Wahlrecht aufgenommen. Hiernach kann bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung (§ 56) die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 57) oder auch „herkömmlichen“ Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 sowie bei Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die vollständige Prüfung im normalen Verfahren nach § 58 verlangt werden. Dieses Wahlrecht könnte bewirken, dass das Ziel der Staatsentlastung nicht oder nicht in dem angestrebten Umfang erreicht wird. Die BAB wurden deshalb befragt, bei wieviel Prozent aller Bauvorhaben, bei denen die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 erfüllt waren, die Bauherrschaft die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens beantragt hat.

Für den ersten Erfahrungsbericht zum Jahr 2003 hatten nur ca. 2/3 der BAB diese Frage beantwortet und dies auch nur unter dem Vorbehalt, dass bei Ausübung des Wahlrechts nicht mehr geprüft worden sei, ob die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung erfüllt gewesen seien.

Die neue Umfrage brachte folgendes Ergebnis:



Da von der Genehmigungsfreistellung (§ 56) sowohl in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 57) als auch in das Baugenehmigungsverfahren nach § 58 gewählt werden kann, wurde abgefragt, wie sich Fälle auf diese Genehmigungsverfahren verteilen. Von den 37 BAB konnten 25 hierzu Zahlen angeben. Hiernach haben im Landesdurchschnitt mehr als 3/4 der Bauherrschaften das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gewählt.

Auch wenn die von den BAB angegebenen Werte nach wie vor mit dem angeführten Vorbehalt betrachtet werden müssen, lassen sie doch maßgebliche Rückschlüsse zu:

- Trotz der wiederholt verlängerten Wahlmöglichkeit wurden die mit der HBO 2002 eingeführten Prüfverzichte von den Bauherrschaften verstärkt angenommen.
- Soweit ein Genehmigungsverfahren gewählt wurde, wurde im weitaus überwiegenden Teil (2/3) dieser Vorhaben in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren übergeleitet, obwohl hier Bauordnungsrecht nur im Falle der beantragten Abweichung geprüft wird.
- Auch wenn sich ein Teil der Bauherrschaften für mehr Rechtssicherheit entscheidet und bereit ist, die für das Genehmigungsverfahren anfallenden Gebühren zu tragen, ist dieser Anteil nicht so hoch, als dass man die mit der HBO 2002 eingeführten Prüfverzichte als praxisfern bezeichnen könnte.
- Die Ziele der HBO 2002 wurden auch erreicht, obwohl die als Übergangsregelung gedachte Wahlmöglichkeit faktisch Dauerrecht wurde.
- Der Anteil der Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung könnte im Interesse der mit der HBO 2002 angestrebten Staatsentlastung erhöht werden. Im Saarland betrug der Anteil nach Wegfall der Wahlmöglichkeit 30 % (s.u. unter Nr. 7.1).

Das RP Darmstadt schlägt vor, die Wahlmöglichkeit als Dauerrecht zu verankern.

3.6 Kompensation der bauaufsichtlichen Prüfung

Mit dem Verzicht auf Baugenehmigungsverfahren durch die erhebliche Erweiterung des Katalogs der nach § 55 baugenehmigungsfreien Vorhaben und die Genehmigungsfreistel-

lung nach § 56 (2003 im Landesdurchschnitt 11,5 %, 2005 – 2007 10,8 % aller Vorhaben) einerseits sowie der Beschränkung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (im Landesdurchschnitt 2003 64,2 %, 2005 – 2007 66,6 % aller Vorhaben) sind in einem erheblichen Umfang präventive Prüfungen durch ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren entfallen.

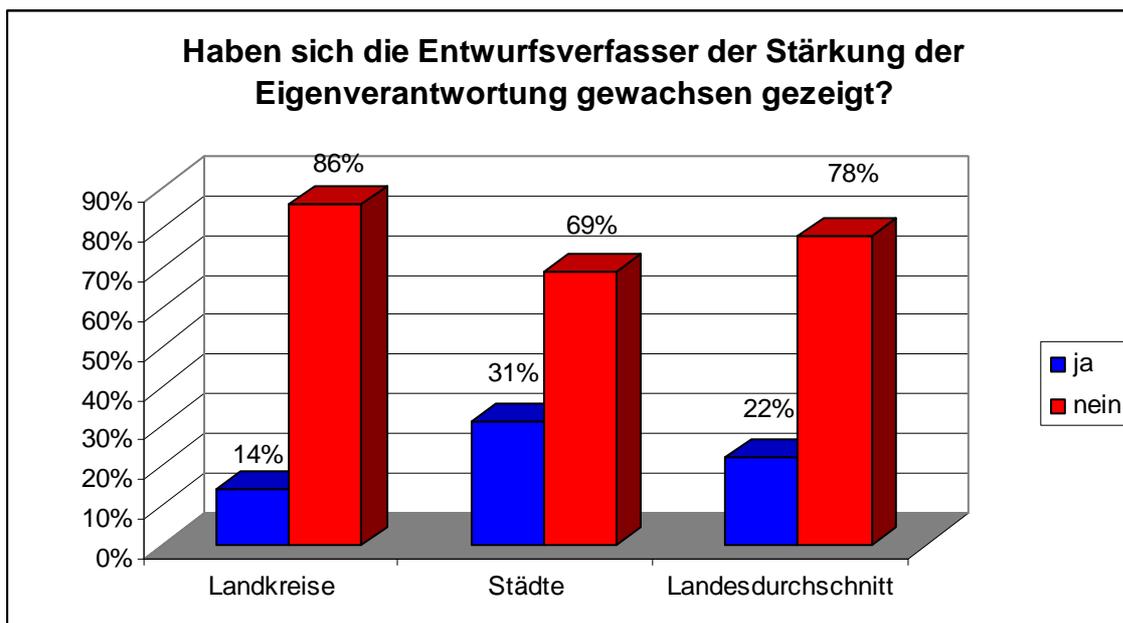
Die hoheitliche Prüfung ist aber nicht ersatzlos entfallen, sondern wird durch die Übernahme der Verantwortung durch von der Bauherrschaft privat beauftragte Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, Nachweisberechtigte oder Sachverständige kompensiert.

Zu den Kosten der Kompensation siehe Nr. 8.2.3.

3.6.1 Qualifikation der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser

Die Entstaatlichung hoheitlicher Aufgaben durch das Verlagern der Verantwortung auf Private setzt voraus, dass diese hierfür hinreichend qualifiziert sind. Die BAB wurden deshalb gefragt, ob nach ihrer Einschätzung sich die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Stärkung der Eigenverantwortung gewachsen gezeigt haben.

Im ersten Erfahrungsbericht haben nur zwei BAB die Meinung vertreten, dass die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser hinreichend qualifiziert sind, die ihnen zugedachte Eigenverantwortung wahrzunehmen. Immerhin halten nunmehr schon acht der 37 BAB die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser für hinreichend geeignet. Ein Landkreis sieht nach anfänglichen Problemen eine deutliche Verbesserung. Prozentual ergibt sich folgendes Meinungsbild:



Die BAB begründeten ihre Meinung im Wesentlichen wie folgt:

- Verfahrensabläufe der HBO seien nicht bekannt,
- Abweichungen würden nicht erkannt, Anträge nicht gestellt, Bescheinigungen nicht oder verspätet vorgelegt,
- Anforderungen an Abstandsflächen und des Brandschutzes würden fehlerhaft angewendet,
- Bauvorlagen bzgl. Brandschutz oft mangelhaft (Bauvorlage-/ Nachweisberechtigung nicht ausreichend),

- Fehlinterpretation des B-Plans,
- Fehlende Berücksichtigung von Abweichungen des Bauordnungsrechts in den Ländern,
- Verkennung der Anforderungen bei Teilungen.

Die BAB gaben folgende Anregungen zur Verbesserung der Situation:

- Baurecht muss zwingend Bestandteil in der Ausbildung bzw. den Studiengängen werden,
- Fortbildung durch die zuständigen Kammern mit Leistungsnachweis,
- weitergehende Pflichtschulung im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht,
- Fachtheoretische Qualifizierung im Baurecht sollte bei Meisterinnen und Meistern im Maurer-, Betonbauer- und Zimmererhandwerk vor der Anerkennung der Bauvorlageberechtigung geprüft sein,
- Pflichtfortbildung müsse auch für Bauvorlageberechtigte nach § 49 Abs. 6 gefordert werden,
- ständiger Dialog mit den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, Angebot gezielter Seminare,
- es sollten Qualifikationsschwerpunkte gesetzt werden, vergleichbar den Fachanwälten,
- nur Bauvorlagenberechtigte aus Hessen sollten zugelassen werden,
- das Baurecht sollte praxisorientiert harmonisiert und weniger komplex geregelt werden,
- verständlichere Gesetzessprache (weniger Ermessen, unbestimmte Rechtsbegriffe und Querverweisungen).

Der geringe Anteil der Zurückweisungen an Bauanträgen unterstützt die Behauptung der mangelhaften Qualität der Bauvorlagen und der hieraus zu schließenden mangelhaften Qualifikation der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nicht. Die BAB kann nach § 61 Abs. 2 Satz 1 Bauanträge zurückweisen, wenn sie so unvollständig sind, dass sie nicht bearbeitet werden können. (Siehe Grafik unter Nr. 3.4.4.3)

Die Vollständigkeit eines Bauantrages ist allerdings nur ein Qualitätsmerkmal, über die inhaltliche Qualität des Bauantrags sagt sie nichts aus. Außerdem dürften unvollständige Anträge bei den verschiedenen BAB unterschiedlich behandelt werden.

3.6.2 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung (§ 59)

§ 59 ist das Kernstück des Verzichts auf staatliche Verantwortung unter gleichzeitiger Kompensation durch Übertragung der Verantwortung auf Private. Die Vorschrift konzentriert die Anforderungen an die Aufstellung und Prüfung von bautechnischen Nachweisen.

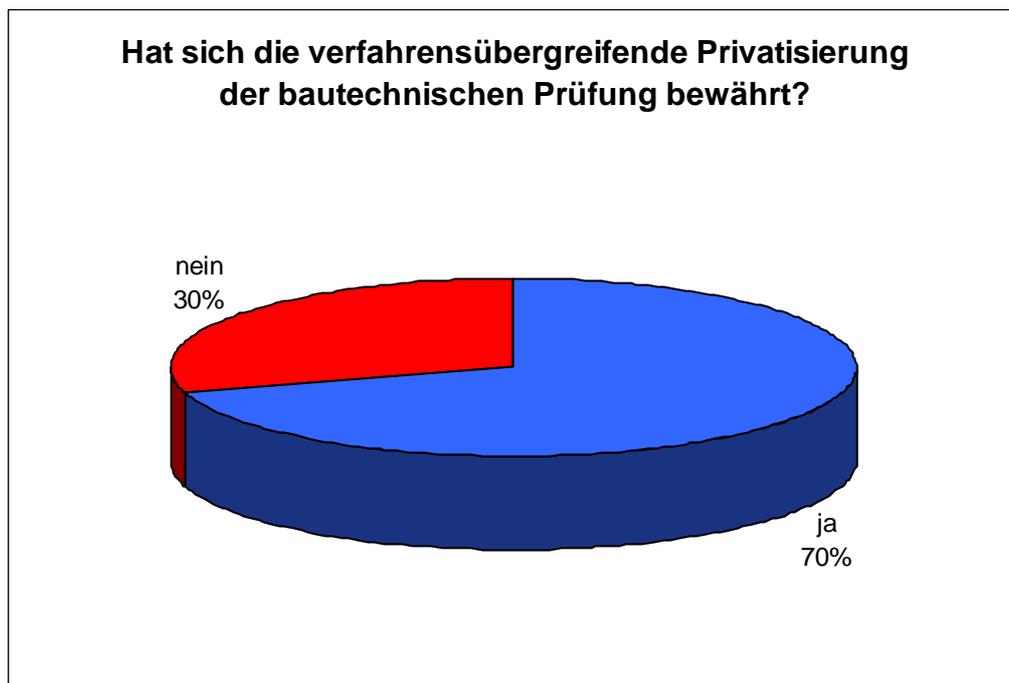
Die Regelungen sind verfahrensübergreifend. Sie gelten für die Genehmigungsfreistellung sowie für das vereinfachte und das "herkömmliche" Baugenehmigungsverfahren. Bei letzter Verfahrensart wird die bautechnische Prüfung auf Private aber nicht bei Sonderbauten (ausgenommen Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes) verlagert.

Ausgehend von den Erfahrungen mit der Teilprivatisierung technischer Prüfungen im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 67 HBO 1993, wurde die Verantwortung für die technische Sicherheit, d. h. die Einhaltung der materiellen Anforderungen an die Standsicherheit, den vorbeugenden Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz sowie an Energieerzeugungsanlagen in Bezug auf die Planung und Prüfung weitestgehend Privaten überantwortet. Mit der Entkoppelung von bautechnischer und baurechtlicher Prüfung werden auch die bauaufsichtlichen Verfahren entlastet.

Der Rückzug präventiver behördlicher Prüfung ist dadurch kompensiert, dass die technische Beurteilung und Prüfung von Bauvorhaben nur solchen Privaten anvertraut ist, die auf dem betreffenden Fachgebiet über eine besondere Qualifikation verfügen. Abhängig vom jeweiligen Gefahrenpotenzial, das an bestimmte Brandschutzmerkmale und die Kriterien der statisch-konstruktiven Schwierigkeit der Vorhaben anknüpft, und in entsprechender Zuordnung der erforderlichen Qualifikation sind Anforderungen an die Aufstellerinnen und Aufsteller der bautechnischen Nachweise gestellt (Nachweisberechtigung) oder die Prüfung und Bescheinigung der bautechnischen Nachweise durch bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige verlangt.

2003 hatte sich nach Auffassung von 17 (47 %) BAB die Regelung bewährt, eine gegenteilige Meinung vertraten 15 (42 %) BAB ; 4 (11 %) BAB hatten sich hierzu nicht oder nicht eindeutig geäußert.

Die aktuelle Einschätzung der unteren BAB hat sich positiv entwickelt:



Von den 11 unteren BAB, die die Regelung kritisch beurteilen, wurde dies wie folgt begründet:

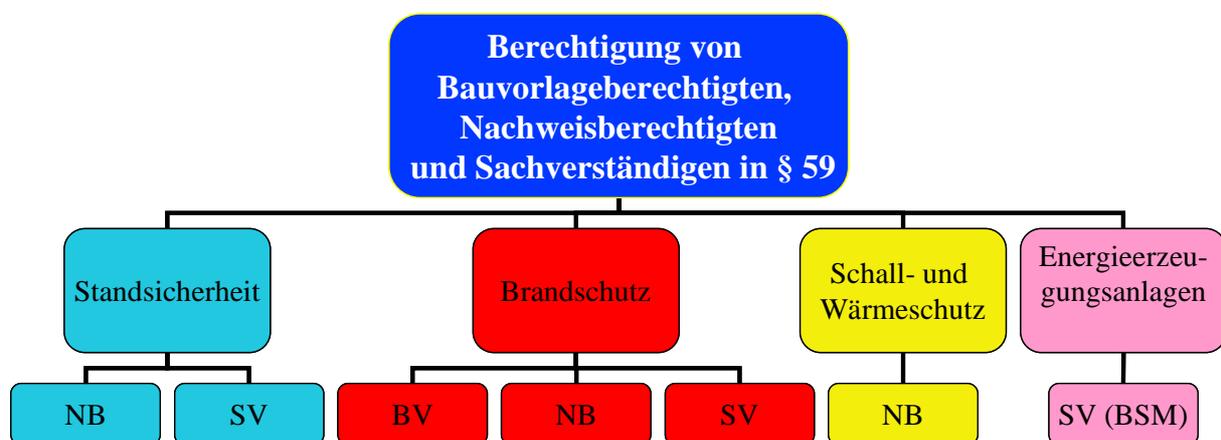
- „Jeder bescheinigt alles“; fehlende Ehrlichkeit; Bescheinigungen werden durch nicht in Hessen eingetragene Personen, meist aus anderen Bundesländern, erbracht!
- Fehlende bundeseinheitliche Regelung, fehlende Kenntnis der Nachweisberechtigten, Auslegung der Zulässigkeiten konjunkturabhängig und durch private Beauftragung nicht neutral.
- Einige Fälle lassen erkennen, dass der Nachweisberechtigte die 10 Punkte des „Kriterienkatalogs“ nicht beachtet.
- Die Überwachung der Bauausführung wird teilweise nicht oder nur unzureichend durchgeführt. Die erforderliche Bescheinigung wird nicht vorgelegt.
- Es bestehen bei allen Verfahrensbeteiligten erhebliche Defizite über die Verfahrensabläufe. Dem Bürger sind die Regelungen nicht zu vermitteln.

- Im BauVERl sind verfahrensabhängige Regelungen festgelegt, während in der HBO verfahrensunabhängige aber GK-abhängige Regelungen festgeschrieben wurden.
- Unabhängigkeit des Prüfers ist bei privatrechtlicher Vergabe der Prüfaufträge nicht gewährleistet.
- Die wirtschaftliche Abhängigkeit der Nachweisberechtigten führt zu Problemen bei der Durchsetzung von zwingend erforderlichen Maßnahmen.
- Bauherren nehmen nicht selten Einfluss auf den tatsächlichen Prüfumfang und schränken diesen ein.
- Erforderliche Bescheinigungen werden nicht rechtzeitig vorgelegt und müssen aufwendig nachgefordert werden.
- 4-Augen-Prinzip sollte wieder ausgedehnt werden.
- Unvollständige Stellungnahmen.

3.6.2.1 Gestufte Qualifikationsanforderungen des § 59

Hinsichtlich der Qualifikation der Personen, die die Verantwortung für die bautechnischen Anforderungen zu übernehmen haben, legt § 59 Abs. 2 in Verbindung mit den nachfolgenden Absätzen des § 59 ein dreistufiges Anforderungsniveau fest:

- Bauvorlageberechtigte (BV),
- Nachweisberechtigte (NB),
- Sachverständige (SV).



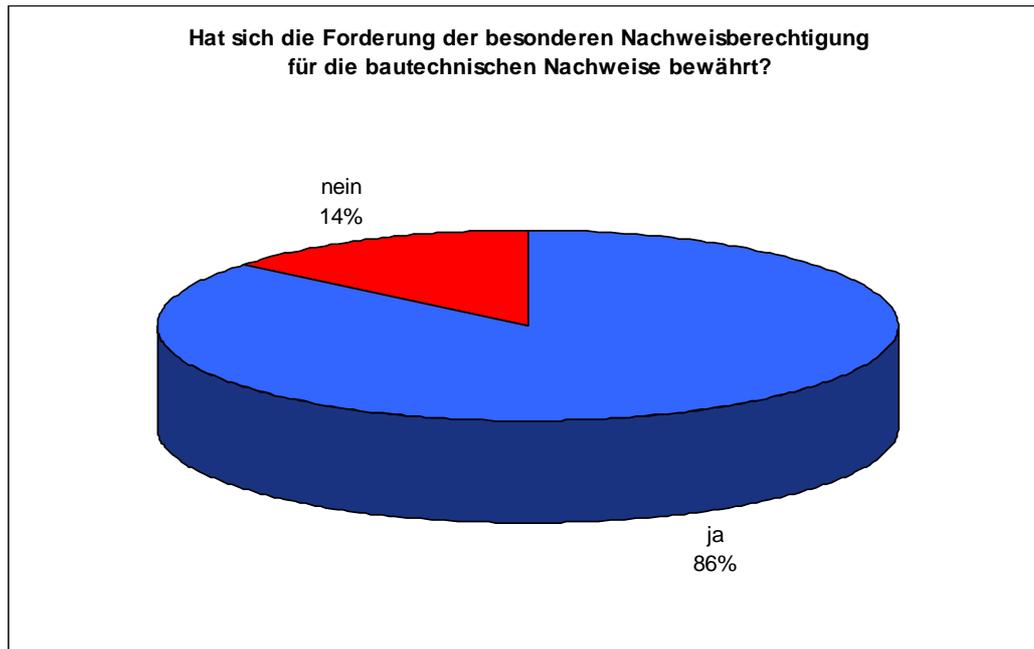
In den Bereichen, in denen die Tätigkeit von Bauvorlageberechtigten ausreicht oder Nachweisberechtigte gefordert sind, bedarf es keiner Prüfung der bautechnischen Nachweise. Es genügt, wenn Aufsteller der bautechnischen Nachweise qualifiziert sind. Im

festgelegten Tätigkeitsfeld der Sachverständigen wird entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip geprüft.

Qualifikationsanforderungen und Anerkennungsverfahren für Nachweisberechtigte sind in der Nachweisberechtigten-Verordnung (NBVO), die für Sachverständige in der Hessischen Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigenverordnung (HPPVO) geregelt.

Die HPPVO entspricht weitgehend dem Muster der ARGEBAU. Für die NBVO gibt es kein entsprechendes Muster der ARGEBAU.

Während 2003 nur die Hälfte der BAB bestätigt hat, dass sich die Forderung der besonderen Nachweisberechtigung für die bautechnischen Nachweise bewährt hat, vertreten nunmehr 86 % diese Auffassung.



Die ablehnenden Voten wurden mit folgenden grundsätzlichen Kritikpunkten begründet:

- es fehle an einer bundeseinheitlichen Regelung,
- fehlende Kenntnis der Nachweisberechtigten,
- Auslegung der Zulässigkeiten konjunkturabhängig und durch private Beauftragung nicht neutral,
- die Nachweisberechtigung sei kein Merkmal für Qualität.

Das Land Hessen wurde in den zuständigen Gremien der ARGEBAU mit dem Ziel initiativ, sich bundesweit auf einheitliche Anerkennungs Voraussetzungen für die Nachweisberechtigten zu verständigen und hierzu nach dem Beispiel der M-PPVO eine Musterverordnung entsprechend der NBVO zu entwerfen. Nach Meinung der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU sei aber durch § 66 Abs. 1 und 2 MBO dem Gedanken der Rechtseinheit bereits entsprochen. Im Zuge der vorgesehenen Evaluierung der MBO könne über die Aufnahme einer Gleichwertigkeitsklausel diskutiert werden. Der Vorschlag Hessens, ein Muster einer Nachweisberechtigten-Verordnung zu erarbeiten, hat somit in den Gremien der ARGEBAU keine Mehrheit gefunden (TOP 23 der Niederschrift über die 267. Sitzung der Fachkommission Bauaufsicht am 22./23. November 2007 in Dresden).

3.6.2.2 Schwierigkeitsgrad (Kriterienkatalog) und Gebäudeklassen als Grundlage der Differenzierung bei Tätigkeit von Nachweisberechtigten und Sachverständigen im Bereich der Standsicherheit

Unterhalb des Bereiches der Gebäudeklasse 4 ist hinsichtlich der Frage, ob es ausreicht, dass Nachweisberechtigte die Bauvorlagen erstellen, auf einen als Anhang der NBVO veröffentlichten Kriterienkatalog abgestellt. Dieser definiert, was Tragwerke von überdurchschnittlichem oder höherem Schwierigkeitsgrad sind. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 dagegen unterliegen generell der Prüfung durch Sachverständige für Standsicherheit.

Die Frage, ob sich die Einteilung nach Schwierigkeitsgrad (Kriterienkatalog) und Gebäudeklassen als Maßstab zur Differenzierung der Forderung von Nachweisberechtigten oder Sachverständigen bewährt hat, hatten 2003 33 % der BAB bejaht, 45 % waren gegenteiliger Auffassung, 24 % haben kein Votum abgegeben.

Die neue Umfrage brachte eine wesentlich bessere Einschätzung:



Die ablehnenden Voten wurden mit folgenden grundsätzlichen Kritikpunkten begründet:

- Kriterienkatalog sei wenig bekannt, zu kompliziert,
- die Auslegung der Zulässigkeiten erfolge konjunkturabhängig und wegen der privaten Beauftragung der Nachweisberechtigten nicht neutral,
- weil für Gebäude der Gebäudeklasse 4 nur ein Nachweisberechtigter erforderlich ist, werde die Gebäudeklasse aus Kostengründen vom Architekten falsch bestimmt. Es sei besser, für Gebäudeklasse 4 und 5 die Prüfung durch einen Sachverständigen vorzusehen,
- als weitergehende Erleichterung sei möglich, dass bei Einhaltung bestimmter Kriterien auch Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 unter die Nachweisberechtigtenbestätigung fallen können. Dazu sollte der Kriterienkatalog erweitert und konkretisiert werden.

3.6.2.3 Gebäudeklassen als Grundlage der Differenzierung bei Tätigkeit von Nachweisberechtigten und Sachverständigen im Bereich des Brandschutzes

Für den Brandschutz wird hinsichtlich der Zuordnung der Tätigkeitsfelder der Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen auf die Gebäudeklassen abgestellt (§ 59 Abs. 4). Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 genügt die Bauvorlageberechtigung als Qualifikation, bei der Gebäudeklasse 4 müssen die bautechnischen Nachweise von

Nachweisberechtigten für Brandschutz erstellt sein, bei der Gebäudeklasse 5 wird der Brandschutz von Sachverständigen geprüft.

Die Frage, ob sich diese Differenzierung bewährt hat, wurde von den BAB, die eine Bewertung vorgenommen haben, 2003 in gleichem Anteil bejaht und verneint (39 %). 22 % der Behörden hatten sich hierzu nicht geäußert.

Auch hier brachte die neue Umfrage eine wesentlich bessere Einschätzung:



Die ablehnenden Voten wurden wie folgt begründet:

- Zu kompliziert für die am Bau Beteiligten.
- Komplexität des gesamten Systems: 5 Gebäudeklassen, 3 Genehmigungsverfahren, Bauvorlageberechtigte, Nachweisberechtigte und Sachverständige!
- fehlende bundeseinheitliche Regelung, fehlende Kenntnis der Nachweisberechtigten, Auslegung der Zulässigkeiten konjunkturabhängig und durch private Beauftragung nicht neutral.
- Die Einteilung der Gebäudeklassen führe vor allem bei Um- und Anbauten im Bereich der Gebäudeklassen 4 und 5 zu "Härten", wenn trotz geringer Schwierigkeit geprüft bzw. bescheinigt werden müsse. Der Kriterienkatalog sollte in Bezug auf Baukonstruktion bzw. Nachweise und unabhängig von Gebäudeklassen erweitert werden (Ausnahme: Sonderbauten).
- Die Gebäudeklasse sei kein Merkmal für den statischen Schwierigkeitsgrad.

3.7 Privatisierung der Bauüberwachung (§ 73 Abs. 2)

§ 73 Abs. 2 hat die Verantwortungsverlagerung auf den privaten Bereich im Umfang der präventiven bauaufsichtlichen Prüfverzichte auch auf die Bauüberwachung erweitert und ist damit Teil des gesamten Kompensationssystems für den Rückzug hoheitlicher Tätigkeit.

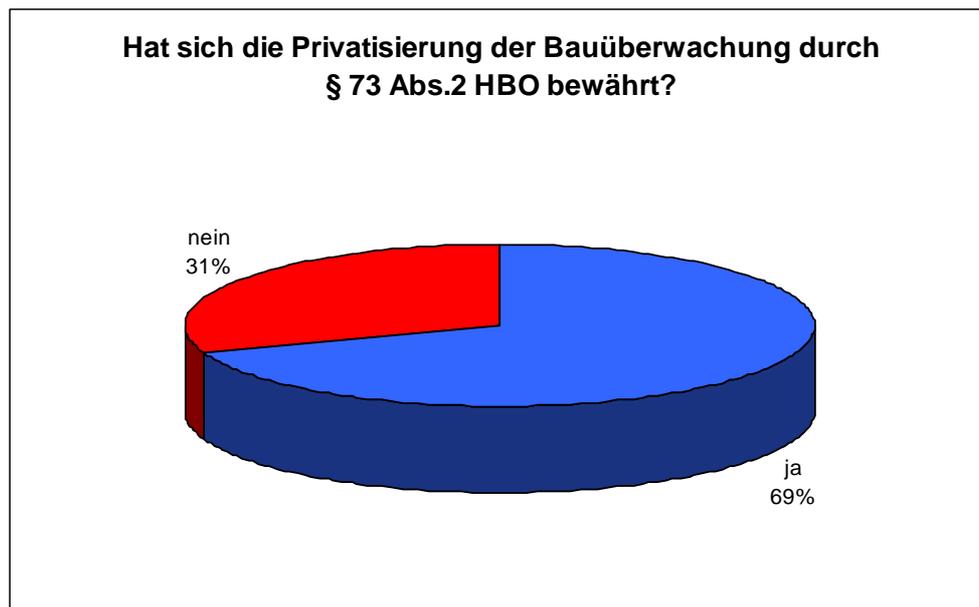
Nach Satz 1 dieser Regelung sind die bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit (§ 59 Abs. 3 Satz 1) und die bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz (§ 59 Abs. 4 Satz 1), die Prüfungen anstelle der entfallenen

hoheitlichen Präventivprüfungen durch die BAB vorgenommen haben, insoweit auch für die ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich. Sie haben die mit den von ihnen geprüften und bescheinigten Unterlagen übereinstimmende Bauausführung ebenfalls zu bescheinigen.

Das gilt ebenso für bauaufsichtlich anerkannte Nachweisberechtigte, soweit die entsprechenden bautechnischen Nachweise nicht von bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit oder für vorbeugenden Brandschutz geprüft und bescheinigt werden müssen (§ 73 Abs. 2 Satz 2).

Die Frage, ob sich die Privatisierung der Bauüberwachung durch § 73 Abs. 2 bewährt hat, wurde 2003 von 14 (39 %) unteren BAB positiv, von 16 (44 %) BAB negativ beantwortet. 17 % der BAB hatten mangels ausreichender Beurteilungsmöglichkeit in dem kurzen Berichtszeitraum keine Wertung abgegeben.

Auch insoweit zeigt die neue Umfrage eine maßgeblich positivere Einschätzung:



Kritisch eingeschätzt wurde die privatisierte Bauüberwachung mit folgenden Argumenten:

- Die Objektivität sowie das Vier-Augen-Prinzip seien nicht mehr gewährleistet.
- Die Pflicht, Nachweisberechtigte und Sachverständige mit der Bauüberwachung zu beauftragen, sei Bauherrschaften oft nicht bekannt.
- Probleme mit der gesetzlich geforderten Personenidentität bei Wechsel der Sachverständigen oder Nachweisberechtigten.
- Verweigerung der Bescheinigung durch Nachweisberechtigte oder Sachverständige wegen finanzieller Streitigkeiten.
- Erheblicher Aufwand der BAB durch Nachforderung von Bescheinigungen.
- Es würden unzutreffende, unvollständige, nicht zeitnahe und nicht autorisierte Bescheinigungen erstellt.
- Wirtschaftliche Abhängigkeit führe zu Problemen bei der Durchführung von zwingend erforderlichen Maßnahmen.
- Bedingt durch das private Vertragsverhältnis zwischen Bauherrschaft und Bauleitung und der sich daraus ergebenden Abhängigkeit, sei dieser nicht selten zu Zugeständnissen bereit, die nicht von der Baugenehmigung gedeckt sind.

3.8 Abweichungen (§ 63)

§ 63 Abs. 1 Satz 1 führte 2002 den neuen bauordnungsrechtlichen Abweichungstatbestand ein. Die frühere Unterscheidung zwischen Ausnahmen und Befreiungen wurde aufgegeben. Die zuvor in § 68 Abs. 1 und Abs. 2 HBO 1993 zur Zulassung von Ausnahmen einerseits sowie zur Gewährung von Befreiungen andererseits bestimmten tatbestandlichen Voraussetzungen wurden gestrafft und in einer einheitlichen, alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen (ausgenommen die bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen) übergreifenden Regelung zusammengefasst.

Während bereits 2003 die weit überwiegende Mehrheit der unteren BAB (83 %) bestätigt hatte, dass sich die Einführung einer einheitlichen Abweichungsregelung unter Aufgabe der Differenzierung zwischen Ausnahme und Befreiung bewährt hat, ist dies nunmehr einhellige Meinung aller BAB.

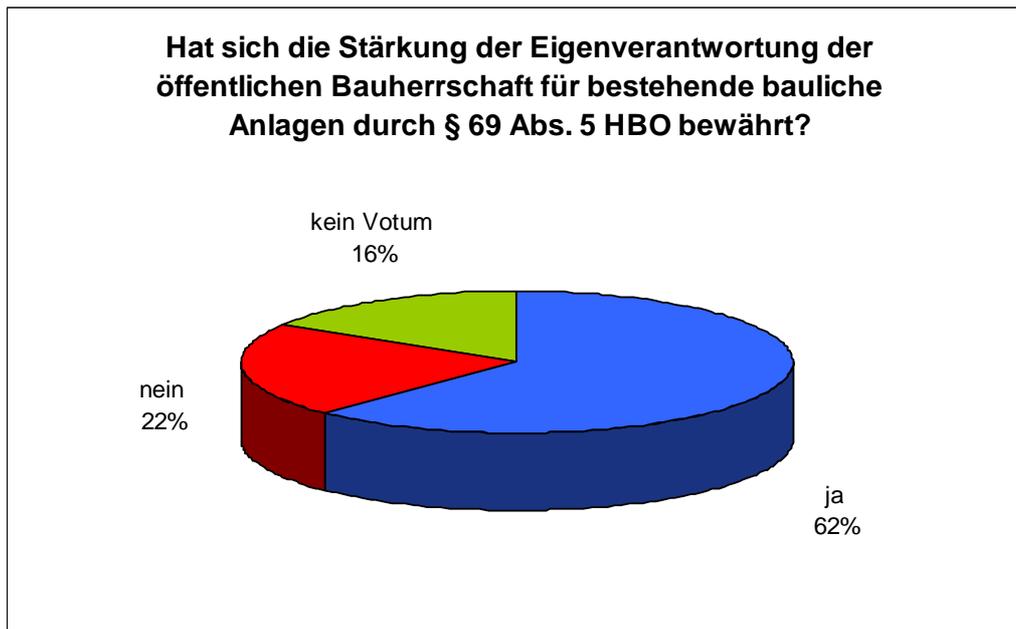
3.9 Bauvorhaben in öffentlicher Trägerschaft (§ 69)

Das in § 69 geregelte Zustimmungsverfahren ist eine verfahrensrechtliche Sonderregelung für Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft. Es stellt eine Kombination von vereinfachtem Baugenehmigungsverfahren (§ 57) und Genehmigungsfreistellung (§ 56) dar. Die verfahrensrechtliche Sonderregelung geht von der grundsätzlichen Erwägung aus, dass die öffentliche Bauherrschaft ebenso wie die BAB nach Art. 20 Abs. 3 GG in besonderem Maße verpflichtet ist, das Recht zu wahren, und für Bauaufsicht und Bauausführung über entsprechend kompetentes und erfahrenes Fachpersonal verfügt.

Einige der BAB konnten, wie schon in der ersten Umfrage zum Jahr 2003, die Fragen zu § 69 nicht oder nur eingeschränkt beantworten. Die Zahl der in öffentlicher Trägerschaft durchgeführten Bauvorhaben war im Berichtszeitraum zu gering. Dies war auch darauf zurückzuführen, dass die öffentliche Bauherrschaft vielfach private Architektinnen und Architekten mit der Planung beauftragt hat.

Über das bisherige Recht hinaus gilt der Ausschluss der Verantwortlichkeit der BAB nunmehr auch außerhalb des Zustimmungsverfahrens. Mit § 69 Abs. 6 Satz 1 ist die bisherige (Allein-)Verantwortlichkeit der öffentlichen Bauherrschaft ausdrücklich um die **Zustandsverantwortung** erweitert. Die Zustandsverantwortung gilt generell, d. h. unabhängig davon, ob ein Vorhaben im Zustimmungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren abgewickelt wird oder worden ist, somit auch für bestehende Bauten in öffentlicher Trägerschaft. Daraus folgt, dass auch wiederkehrende Überprüfungen von Sonderbauten nach Sonderbauvorschriften auf Grund des § 45 Abs. 2 Nr. 17 insoweit nicht mehr von den BAB durchzuführen sind, sondern im Verantwortungsbereich der öffentlichen Bauherrschaft bzw. des verantwortlichen Trägers öffentlicher Verwaltung liegen. Die Eingriffsbefugnis für die BAB ist für diese baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Auch die weitere Frage, ob sich diese Stärkung der Eigenverantwortung der öffentlichen Bauherrschaft für bestehende bauliche Anlagen durch § 69 Abs. 5 bewährt hat, hatten 2003 44 % der unteren BAB nicht beantwortet. In der neuen Umfrage konnten sich jetzt nur 16 % nicht äußern. Während allerdings für 2003 nur 28 % der BAB die Regelung als in der Praxis bewährt beurteilt haben, sind dies nunmehr 62 % der BAB.



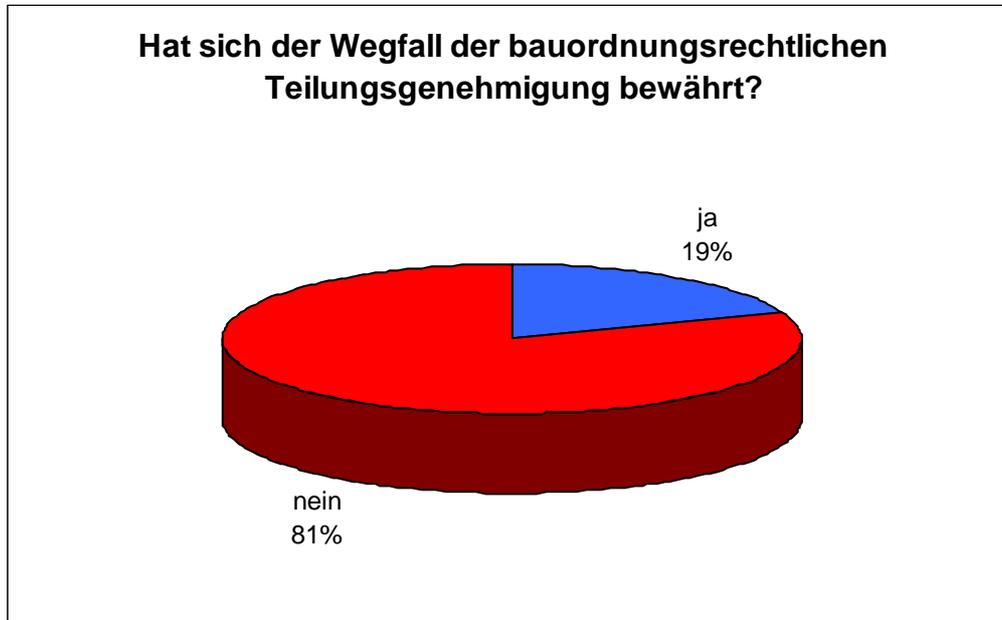
Folgende kritische Anmerkungen wurden von den BAB abgeben:

- Kleine Gemeinden könnten die Eigenverantwortung mangels der erforderlichen baurechtlichen und bautechnischen Kenntnisse nicht wahrnehmen.
- Eigenverantwortung werde selten erkennbar, defizitäre kommunale Haushalte und fehlendes Fachpersonal führten nicht zur Aufgabenerledigung im notwendigen Umfang.
- Eigenbetriebe bzw. Betriebsformen mit mehrheitlich „kommunaler Beteiligung“ sollten in ihren Pflichten mit der öffentlichen Bauherrschaft gleichgestellt werden.
- Es sollte klar gestellt werden, dass im Baugenehmigungsverfahren die Verantwortlichkeit der BAB bis zur Fertigstellung gegeben ist und erst danach die Zustandsverantwortung greift.
- Es bestehe Unklarheit bei Mietobjekten.

Das HMdF teilte nach Beteiligung der Oberfinanzdirektion und des Hessischen Baumanagements (hbm) mit, dass unklar sei, wer für die Bauüberwachung (§ 73) und Bauzustandsbesichtigung (§ 74) bei Maßnahmen verantwortlich sei, für die ein Baugenehmigungsverfahren gewählt wurde, weil ein freischaffender Architekt mit der Planung und der Objektüberwachung beauftragt worden ist. Es schlägt vor, dies im Gesetz klarzustellen (s. u. unter Nr. 5.1).

3.10 Wegfall der Teilungsgenehmigung

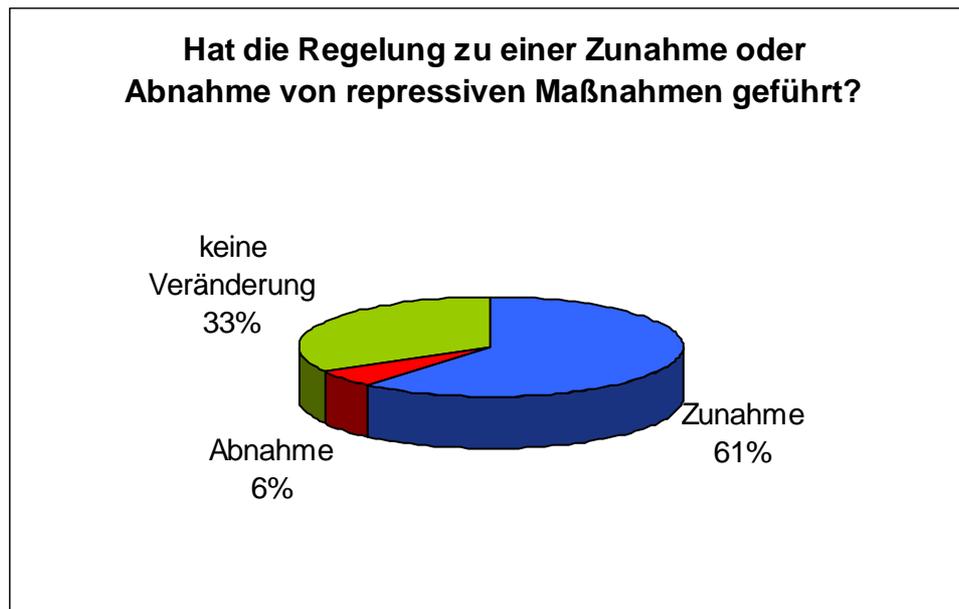
Gegenüber dem Umfrageergebnis aus dem Jahr 2003 hat sich die Meinung der BAB nicht geändert. 30 der 37 BAB sind der Meinung, dass sich der Wegfall der Teilungsgenehmigung nicht bewährt habe.



Wie bereits 2003 wird die mehrheitliche Auffassung damit begründet, dass bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, vorbeugender baulicher Brandschutz, Erschließung, Stellplätze, Ausnutzungsziffern) nicht beachtet würden und die Probleme in nachfolgende Verfahren verlagert würden (Baulasteintragungen, Baugenehmigungen, Nachbarwiderspruch). Mehrfach seien notwendige Baulasten (Abstände, Stellplätze) nicht bestellt worden. Trotz der Genehmigungsfreiheit würden die BAB durch Rückfragen von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, Notaren und Vermessungsstellen belastet, ohne dass dem Arbeitsaufwand entsprechende Gebühreneinnahmen gegenüberstehen. In einem Fall sei auf Nachfrage mitgeteilt worden, die Bauherrschaft habe trotz entsprechender Belehrung durch die Vermessungsstelle auf der Durchführung der rechtswidrigen Teilung bestanden. Durch den Wegfall der Teilungsgenehmigung sei eine Serviceleistung verloren gegangen, die von allen Beteiligten gewünscht und akzeptiert gewesen sei.

Es sei ein erhebliches Konfliktpotenzial mit Folgen für die Zukunft (Entstehen baurechtlich problematischer Grundstückszuschnitte) verursacht worden. Den Bürgerinnen und Bürgern sei schwer zu vermitteln, dass eine Teilung, die im Grundbuch vollzogen wurde, baurechtswidrige Zustände verursacht hat. Sie gingen vielmehr zumeist davon aus, dass die Entscheidung einer staatlichen Stelle, hier des Grundbuchamts beim Amtsgericht, auch andere staatliche Stellen binde.

Die Frage, ob der Wegfall der Teilungsgenehmigung zu einer Zunahme von repressiven Maßnahmen geführt habe, haben 61 % der BAB bejaht, 33 % BAB gehen von unveränderten Verhältnissen aus, 6 % der BAB verzeichnet allerdings einen Rückgang der repressiven Tätigkeit.



Die Lösung des Problems sieht eine untere BAB darin, die für die Zerlegung der Grundstücke verantwortlichen Vermessungsingenieure zu verpflichten, das Baurecht einzuhalten. Eine der großen unteren BAB bestätigt ebenfalls die geschilderten Probleme, betont aber ausdrücklich, dass dies kein Votum für die Wiedereinführung der Teilungsgenehmigung sein sollte.

Der in der Umfrage zu 2003 geäußerte Vorschlag, zur Verdeutlichung der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer entsprechend § 7 Abs. 1 MBO 2002 in § 7 HBO auf die Pflicht zur Einhaltung des gesamten Bauordnungsrechts hinzuweisen, wurde mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung umgesetzt.

4. Ergebnis der überörtlichen Prüfung durch den Hessischen Rechnungshof

Mit dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG) vom 22. Dezember 1993 ist dem Hessischen Rechnungshof die externe Finanzkontrolle der kommunalen Körperschaften übertragen worden.

Im Rahmen der 106. vergleichenden Prüfung (Prüfungszeitraum: 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2004) wurden die BAB der Städte Frankfurt am Main, Kassel und Wiesbaden sowie der Landkreise Bergstraße, Limburg-Weilburg und Rheingau-Taunus geprüft.

In folgenden Leitsätzen ist das Ergebnis der Prüfung zusammengefasst.

- Das Hauptziel der Reform der Hessischen Bauordnung im Jahr 2002 war, den Wohnungsbau zu erleichtern. Im beplanten Bereich sollte er weitgehend von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden (Genehmigungsfreistellung).
- Die Stichprobe ergab schon in den Anfangsjahren der Reform eine beachtliche Nachfrage nach dem neuen Instrument der Genehmigungsfreistellung in den Landkreisen. In den Städten machte sie sich weniger bemerkbar. Dies lag daran, dass die Großstädte kaum oder sehr detaillierte, qualifizierte Bebauungspläne hatten.
- Im Jahr 2004 fielen in den drei Landkreisen von 3.857 Bauvorhaben 19 % unter die Genehmigungsfreistellung, in den drei Großstädten von 5.166 Bauvorhaben rund 2 %.

- Die Dauer der Baugenehmigungsverfahren verkürzte sich gegenüber dem Jahr 2001 im Jahr 2004 um 21 % auf 46 Tage.
- Sollte sich die Genehmigungsfreistellung bewähren, könnte der Gesetzgeber bei der anstehenden Verlängerung der Hessischen Bauordnung für die Jahre ab 2011 erwägen, den Anwendungsbereich auf den nicht beplanten Innenbereich zu erweitern.

Würde dem Vorschlag des Hessischen Rechnungshofes gefolgt, die Genehmigungsfreistellung auf den im Zusammenhang bebauten Bereich (§ 34 BauGB) auszudehnen, wäre dies eine grundlegende Änderung des in der MBO vorgegebenen Systems. Die Genehmigungsfreistellung ist auf den beplanten Bereich bezogen, weil hier die Gemeinde mit dem B-Plan über die planungsrechtliche Zulässigkeit schon pauschal entschieden hat. Ihr Einvernehmen ist, anders als bei Vorhaben im Zusammenhang bebauten Bereich, nicht mehr erforderlich.

5. Umfrage bei den Ressorts und dem Hessischen Datenschutzbeauftragten

Nach dem Kabinettsbeschluss, betreffend die Grundsätze zur Überprüfung und zur Verlängerung der Geltungsdauer befristeter Rechtsvorschriften vom 7. Mai 2007, sind alle befristeten Gesetze vor Ablauf ihrer Geltungsdauer durch die Ressorts zu evaluieren. Alle Ressorts wurden deshalb im Mai 2008 gebeten mitzuteilen,

1. bei welchen Vorschriften es im Vollzug zu Schwierigkeiten oder ergänzendem Auslegungsbedarf gekommen ist,
2. welcher Änderungsbedarf zu einzelnen Vorschriften des Gesetzes oder zum Gesetz insgesamt besteht,
3. welche Vorschriften für entbehrlich erachtet werden.

Stellungnahmen wurden vom HMdF, vom HSM, vom HMULV und vom Hessischen Datenschutzbeauftragten abgegeben. Vorgebrachte Änderungsvorschläge werden im weiteren Verfahren geprüft (siehe unter Nr. 9).

5.1 Hessisches Ministerium der Finanzen

Das HMdF hat aus den Vollzugserfahrungen, vor allem aus solchen des hbm, konkrete Änderungsvorschläge zu den §§ 59, 60 und 69 mitgeteilt:

- In § 59 Abs. 5 sind die EnEV und das EEWärmeG zu berücksichtigen. ...“
- In § 69 Abs. 6 sollte die Eigenverantwortung der Träger öffentlicher Verwaltung deutlicher hervorgehoben werden.

5.2 Hessisches Sozialministerium

Das Hessische Sozialministerium schildert, dass die Beteiligungsregelung des § 61 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit der Ausklammerung des baulichen Arbeitsschutzes aus den Prüfinhalten des Baugenehmigungsverfahrens durch § 58 Satz 3 den Vollzug des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei gewerblichen Neubauten und bei Nutzungsänderungen deutlich erschwert und zu einem uneinheitlichen Vollzug geführt habe. Eine Vielzahl von Zuwiderhandlungen gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften werde erst in einem fortgeschrittenen Abschnitt eines Bauvorhabens oder sogar erst nach dessen Beendigung festgestellt. Nachträgliche Änderungen oder Korrekturen zur Herstellung eines nicht rechtskonformen Zustandes hätten erhebliche Zusatzkosten zur Folge.

Um dennoch die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Arbeitsschutz und zur Sicherheitstechnik weitgehend zu gewährleisten, wurde in den BauVERl aufgenommen, dass eine Bescheinigung der Fachkraft für Arbeitssicherheit über die ordnungsgemäße Einhaltung der Vorschriften dem Bauantrag beizufügen ist. Festgelegt wurde aber auch, dass die Nichtvorlage dieser Bescheinigung im Baugenehmigungsverfahren nicht baugenehmigungsrelevant ist.

Das HSM schlägt alternativ vor,

- die im BauVERl definierte Bescheinigung zum Arbeitsschutz als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung zu bestimmen, oder
- eine wieder mit entsprechendem Personal auszustattende ASV im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5.3 Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz

5.3.1 Zum Immissionsschutz

Die mit der Novelle der HBO im Jahre 2002 eingeführte Beteiligungsregelung des § 61 Abs. 1 Satz 1 HBO habe dazu geführt, dass der Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei gewerblichen Bauvorhaben nur unzureichend wahrgenommen werde. Die Beteiligung der Immissionsschutzbehörden sei deutlich zurückgegangen. Die bei frühzeitiger Beteiligung vermeidbaren Konflikte könnten im Nachhinein nur unzureichend bewältigt werden.

Zur Lösung des Problems schlägt das HMULV vor, § 61 Abs. 1 HBO um eine Ziffer 3 (Sonderbauten) zu erweitern. Zudem sei es sinnvoll, eine beispielhafte Auflistung problematischer Anlagentypen dem Vollzug an die Hand zu geben.

Weiterhin schlägt das HMULV vor, die im Baurecht und Immissionsschutzrecht unterschiedlichen Schwellen der Genehmigungspflicht für Feuerungsanlagen anzupassen (nach HBO Nennwärmeleistung > 350 kW, nach Nr. 1.3 Spalte 2 der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) Getreidefeuerungsanlagen ab 100 kW).

5.3.2 Zum Abfallrecht

Das HMULV schlägt folgende Änderungen vor:

- Ziffer 12.2 der Anlage 2 zur HBO (Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen) sollte aus der Liste der baugenehmigungsfreien Vorhaben gestrichen werden.
- Falls Ersatzvornahmekosten für Gebäudesicherungsmaßnahmen künftig als öffentliche Last definiert werden, sollte dies auch für abfallrechtliche Ersatzvornahmekosten gelten.

5.3.3 Zum Naturschutz

Der Hinweis, dass nach dem geplanten Umweltgesetzbuchs § 17 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) außer Kraft treten wird und damit das Trägerverfahren für § 35 BauGB entfällt, ist voraussichtlich wegen der geänderten Planung des Gesetzgebungsverfahrens nicht mehr aktuell.

Im HENatG ist die vorübergehende, landschaftsangepasste Lagerung von Brennholz im Außenbereich als Produkt der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung von der Eingriffsdefinition ausgenommen. Im Baurecht sollte diese Feststellungsregelung aufgegriffen werden.

5.3.4 Zum Forst

Aus forstlicher Sicht wird die Wiederaufnahme der ehemaligen Regelung von § 8 Abs. 15 HBO in der Fassung von 1993 gefordert („*Zwischen baulichen Anlagen und Wäldern, Mooren und Heiden ist ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren*“). Eine frühzeitigere und intensivere Einbindung der Forstbehörden in Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren (z.B. in Gestalt einer Beteiligungspflicht) sei unerlässlich.

5.3.5 Zur Landwirtschaft

Die in § 27 Abs. 2 Nr. 3 enthaltene Pflicht zur Herstellung einer inneren Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10.000 m³ umbauten Raum sollte erleichtert werden.

Weiterhin sei die Einstufung von landwirtschaftlichen Gebäuden mit mehr als 1.600 m² Brutto-Geschossgrundfläche als Sonderbauten (§ 2 Abs. 8 Nr. 3 HBO) nicht sinnvoll, weil dies die Forderung kostenintensiver Brandschutzkonzepte nach sich ziehe.

5.4 Hessischer Datenschutzbeauftragter

Der Hessische Datenschutzbeauftragte spricht sich dafür aus, das Recht auf Akteneinsicht für die Nachbarschaft zu erweitern. Er hält eine Akteneinsichtsregelung in der HBO für Nachbarn, deren Grundstück an das Baugrundstück angrenzen, für sinnvoll.

Die Baubehörden lehnten Akteneinsichtsgesuche von Nachbarn häufig mit dem allgemeinen Hinweis auf Datenschutzrecht ab und verweisen auf den Klageweg, was beides wenig befriedigend sei. Zumal der pauschale Hinweis, eine Auskunft / Einsicht verstoße gegen Datenschutzrecht, auf Grund der Auskunftsmöglichkeiten nach § 16 Hessisches Datenschutzgesetz (HDSG) rechtlich auch nicht zutreffend sei.

6. Umfrage bei den Kammern und Verbänden

Um auch die mit dem Vollzug der HBO im Bereich der Bauvorlageberechtigten gewonnenen Erfahrungen in die Fortentwicklung des Baurechts einzubringen, wurden die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, die Ingenieurkammer Hessen und die Handwerkskammer um Stellungnahme gebeten. Weiterhin wurden die kommunalen Spitzenverbände beteiligt.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

6.1 Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen

6.1.1 Allgemeine Anmerkungen

Die ASKH fordert

- Das Gesetz sollte klarer formuliert werden, so dass es einer Handlungsempfehlung zum Vollzug nicht mehr bedarf.
- Querverweise sollten vermieden werden.
- Die HBO sollte deutlicher an die Musterbauordnung angeglichen werden. In absehbarer Zeit sollte sie durch eine Bundesbauordnung abgelöst zu werden.

6.1.2 Änderungsvorschläge im Einzelnen

Die Änderungsvorschläge werden insgesamt erfasst und auf Ihre Umsetzbarkeit geprüft. Die nachstehende Auflistung ist auf die wesentlichen Punkte begrenzt.

- **§ 4 Abs. 2** sollte um eine Regelung ergänzt werden, nach der Außenwandverkleidungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung nach den geltenden Energiesparverordnungen dienen, bauordnungsrechtlich zulässig sind.
- **§ 6 Abs. 10** sollte auf die maximal zulässige Wandfläche an der Nachbargrenze abstellen. Weiterhin sollte eine Regelung für Grenzgaragen in Grundstücksecken getroffen werden.
- In **§ 35 Abs. 4 Ziffer 1** sollte die Brüstungshöhe bei Absturzhöhen bis 12 m einheitlich 90 cm betragen. Die Unterscheidung zwischen Arbeitsstätten und Wohngebäuden entbehre eines sachlichen Grundes. Weiterhin sollte – anders als in der HE-HBO ausgeführt – die Höhe von Fensterrahmen angerechnet werden. Die Begriffe Umwehrung und Brüstung sollten vereinheitlicht werden.
- In **§ 42** sollten ein Mindestlichteinfallswinkel (wegen erheblicher Probleme in Kellerwohnungen) und eine Mindestgröße von Öffnungen wieder geregelt werden.
- In **§ 49** sollte das Erfordernis der Bauvorlageberechtigung bezogen auf Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten für Freiraumplanungen wieder eingeführt werden.
- **§ 49 Abs. 6** („kleine“ Bauvorlageberechtigung) sollte entfallen.
- In **§ 59** sollte die Berechtigung der Sachverständigen für Brandschutz auch auf den Sonderbaubereich ausgedehnt werden.
- In **§ 59 Abs. 4** sollte die Berechtigung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, Brandschutznachweise für Gebäude der Gebäudeklasse 3 erstellen zu dürfen, eingeschränkt werden. Nur reine Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sollten der allgemeinen Bauvorlageberechtigung überlassen bleiben.
- In **§ 60 Abs. 2 Satz 3** sollte gefordert werden, dass jedem Bauantrag für Vorhaben nach § 49 Abs. 3 ein Nachweis über den Abschluss **einer Haftpflichtversicherung** beizufügen ist.
Bei uneingeschränkt Bauvorlageberechtigten genüge die Vorlage der Bauvorlageberechtigung, da die Versicherungspflicht in diesen Fällen im jeweiligen Kammerrecht (Hessisches Architekten- und Stadtplanergesetz, Ingenieurkammergesetz) geregelt ist. Alternativ wird eine Abfrage in den Bauvorlagen gefordert, dass sich die Bauherrschaft versichert hat.
- Die in **§ 78 Abs. 10** geregelte **Wahlmöglichkeit** sollte als Dauerrecht in der HBO verankert werden.
- In **Anlage 2 Abschnitt I Nr. 1.15** sollte die Einbeziehung von **Erkern und Balkonen** bis 30 m² Bruttogrundfläche in die Freistellungsregelung wieder gestrichen werden.
- **Anlage 2 Abschnitt 1 Nr. 13.13** sollte gestrichen werden, da die ursprünglich existierenden wasserrechtlichen Genehmigungen in diesen Bereichen entfallen sind.

Ergänzend schlägt die ASKH vor, in den HE-HBO klarzustellen, dass nur bei größeren, brandschutztechnisch komplizierten Vorhaben ein Brandschutzkonzept zu den Bauvorlagen gehört.

Weiterhin sollte in einen Anhang zum Bauvorlagenerlass oder zu den HE-HBO eine verbindliche Liste der Stellen eingefügt werden, die bei den verschiedenen Verfahren zu beteiligen sind, um die Beachtung naturschutzrechtlicher und insbesondere artenschutzrechtlicher Vorgaben im Verfahren zu beachten.

6.2 Ingenieurkammer Hessen

Die Ingenieurkammer Hessen (IngkH) hat folgende Änderungswünsche geäußert:

- In **§ 2 Abs. 3** sollte als Satz 5 angefügt werden: „Dies gilt auch für abgeschlossene Kellergeschosse im Sonderbau. Weiterhin sollten unterirdische Geschosse der Gebäudeklasse 5 zugeordnet werden.“
- In **§ 2 Abs. 8 Nr. 3** (Sonderbaueigenschaft) sollte „Geschoss mit der größten Ausdehnung“ von 1600 m² auf 2.000 m² ausgeweitet und auf die Beurteilungsflächen zwischen Brand- und Außenwänden eingegrenzt werden.
- In **§ 2 Abs. 8 Nr. 8** sollten Kindertagesstätten und Kinderkrippen grundsätzlich zu Sonderbauten erklärt werden. Liegen alle Räume im Erdgeschoss eines Gebäudes, liegt nach derzeit geltendem Recht kein Sonderbau vor.
- In **§ 2 Abs. 8 Nr. 9** (Gaststätten : Schank- und Speisegaststätten) sollte das Maß von 40 m² auf 100 m² Gastraumfläche angehoben werden.
- In **§ 13 Abs. 3 Satz 5** sollte die zum Anleitern bestimmte Stelle von 8 m auf 7,20 m reduziert werden, um am oberen Ende der Leiter einen ausreichenden Überstand zu erreichen.
- **§ 27 Abs. 2 Nr. 3** (Brandwandunterteilung weiträumiger Ställe) könnte erleichtert werden, indem große erdgeschossige Tierställe der Nutztierhaltung bei reduzierter Brandlast, d.h. Tierhaltung ohne Futtermittel in diesem Gebäude und bis zu 2.000 m² Grundfläche, auch durch feuerhemmende Bauteile geteilt werden können. Diese können auch als doppelte Außenwandkonstruktionen F 30 / F 30 entsprechend Fußnote 7 erfolgen, wenn beidseitig geringe Brandlasten anstehen.
- **Zu § 31 und Anlage 1:** Türen in Treppenträumen zu „sonstigen Räumen“ sollten vollwandig, dicht- und selbstschließend sein. Glasflächen müssen unter 0,5 m Breite mindestens G 30, darüber hinaus mindestens F 30 sein.
- In **§ 31 Abs. 1** (Treppenträume in Innenecken der Gebäude) sollte als Satz 3 eingefügt werden: „Brandübertragung in Treppenträumen in Innenecken ist nicht zu erwarten bei Fensterabständen von mehr als 2,50 m im Lichten. Dies gilt auch für Treppenraumwände in der Bauart von Brandwänden, dies gilt nicht für Hochhäuser.“ Satz 3 wird Satz 4.
- In **§ 50 Abs. 1** sollte in Satz 5 eine Unternehmerbescheinigung gefordert werden, mit der die ordnungsgemäße Ausführung erklärt wird. Dies sollte entsprechend auch für den Bauleiter in **§ 51** geregelt werden.
- Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (**§ 57**) sollte der Nachbarschutz wieder vollumfänglich geprüft werden, um dem Rechtsfrieden zu dienen.
- In **§ 59** sollte geregelt werden, dass der Nachweis des baulichen Brandschutzes bei Sonderbauten durch die Brandschutzdienststellen als Fachbehörde zu prüfen und die Ausführung zu bescheinigen ist.
- In **§ 59 Abs. 4** sollte - entsprechend der Regelung in anderen Bundesländern und der Zulassungsprüfung - die Prüfberechtigung für Brandschutzsachverständige auf alle durch Verordnung, Richtlinie oder Technische Baubestimmung geregelten Sonderbauten ausgedehnt werden. Bei Industriebauten jedoch ohne Gebäude mit Gefahrstofflagerung bzw. Gefahrstoffrückhaltung in den Grenzen der Rückhalterichtlinie, bei Versammlungsstätten auf Anlagen bis 1.000 Personen.
- Anstelle der zuletzt ersatzlos gestrichenen Teilungsgenehmigung sollte eine vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder Amt für Bodenmanagement auszustellende Bescheinigung zur Einhaltung bzw. Abweichung von den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften bei der Grundstücksteilung aufgenommen werden.

6.3 Handwerkskammer

Die Handwerkskammer spricht sich für die Aufrechterhaltung der „kleinen“ Bauvorlageberechtigung aus.

6.4 Hessischer Städte- und Gemeindebund

Der Hessische Städte- und Gemeindebund schlägt folgende Rechtsänderungen vor:

- Bei Abweichungen von kommunalen Satzungen sollte zwingend das kommunale Einvernehmen erforderlich sein.
- Die Gemeinde sollte einen Anspruch auf Einschreiten gegenüber der BAB haben, falls gegen kommunale Satzungen verstoßen wird. Verstöße würden sich bei der Einhaltung der Stellplatzsatzungen und auch sonst wegen des eingeschränkten Prüfkatalogs des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens häufen.
- Die Teilungsgenehmigung sollte wieder eingeführt werden.
- **§ 69 Abs. 5** (Eigenverantwortung des Trägers öffentlicher Gewalt für seine Gebäude) sollte entfallen, weil die Kommunen diese Eigenverantwortung nicht wahrnehmen könnten.
- Die Möglichkeit insbesondere § 10 Abs. 4 MBO zu übernehmen, sollte geprüft werden. Dieser hat folgenden Wortlaut:

„(4) ¹In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. ²In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.“
- In **§ 44 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8** (Ermächtigung zum Erlass von Stellplatzsatzungen) sollte um eine Regelung über die Höhe der Stellplatzablösung ergänzt werden:

„8. Die Ablösung der Herstellungspflicht in den Fällen der Nr. 1 bis 4 und Nr. 6 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages in Höhe der durchschnittlichen Herstellungskosten und des Bodenwertes an die Gemeinde.“
- **§ 81 Abs. 1 und 2** (kommunale Satzungsermächtigungen) sollte hinsichtlich des aktuellen Themas „klimaschützendes Bauen“ ergänzt werden.

6.5 Hessischer Landkreistag

Der Hessische Landkreistag hat angeregt, ein Zurückhaltungsrecht der Baugenehmigungen, abhängig von dem Eingang der Baugenehmigungsgebühren, vorzusehen. Die in § 16 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes vorgesehene Vorausleistung durch besonderen Leistungsbescheid oder die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung sei im Hinblick auf die jeweils erforderliche Einzelfallprüfung nicht praktikabel.

6.6 Hessischer Städtetag

Der Hessische Städtetag verweist auf die Stellungnahmen der städtischen BAB.

6.7 Stellungnahmen weiterer Verbände

Ohne gesondert aufgefordert worden zu sein, haben weitere Verbände zu der Evaluation der HBO Beiträge geliefert.

6.7.1 Hessischer Werkfeuerwehrverband

Der Hessische Werkfeuerwehrverband weist auf folgende Sachverhalte hin:

- Technische Anlagen mit Hülle würden oft als Gebäude eingestuft, eine Klarstellung sei notwendig.
- Technikaufbauten würden als mögliche Aufenthaltsräume definiert, was zur Einstufung in eine höhere Gebäudeklasse und zu entsprechenden Bauteilanforderungen führe.
- Selbständig nutzbare Gebäude auf Firmengelände, die aneinandergelagert sind, jedoch mit Brandwänden und Verbindungstüren (T 90 nach DIN 4102) getrennt sind, würden als ein Gebäude eingestuft, wodurch die Sonderbaugrenze von 1600 m² des Geschosses mit der größten Ausdehnung überschritten werde.
- Industrie-, Gewerbe- und Laborbauten würden auf Grund des Auffangtatbestandes des § 2 Abs. 8 Nr. 17 von den BAB ohne nähere Begründung als Sonderbauten eingestuft und hieraus folgend die Anwendung der TPrüfVO gefordert.

6.7.2 Hessischer Waldbesitzerverband

Der Hessische Waldbesitzerverband spricht sich dafür aus, die mit der HBO 2002 aufgehobene Forderung eines Abstandes zwischen Gebäuden und Wald wieder einzuführen.

7. Erfahrungsberichte anderer Länder

Neuere Erfahrungsberichte der Länder, deren Bauordnungsrecht weitgehend der MBO entspricht, lassen auch Schlüsse auf das hessische Bauordnungsrecht zu. Nachfolgend wird das Ergebnis aus den in Thüringen durchgeführten Untersuchungen zusammengefasst. Neben dem ersten Erfahrungsbericht aus 2004 liegt jetzt der Entwurf aus 2009 vor. Dieser ist bereits mit den Ressorts abgestimmt, jedoch noch nicht vom Kabinett beschlossen.

- Abgesehen von den – auch erwarteten – Umstellungsschwierigkeiten hat sich die Novellierung der Thüringer Bauordnung bewährt. Die Zahl der Baugenehmigungen und die personelle Besetzung der BAB sind jeweils um ca. 30 % zurückgegangen. Ursache dürfte nicht nur der allgemeine Rückgang des Baugeschehens, sondern insbesondere auch die Genehmigungsfreiheit vieler kleinerer Maßnahmen (z. B. Garagen) sein.
- Die Dauer der Baugenehmigungsverfahren war im ersten Erfahrungsbericht um ca. 10 % - das sind etwa 8 Tage - zurückgegangen. In dem zweiten Erfahrungsbericht sind wieder weitgehend die alten Bearbeitungszeiten erreicht worden, was auf eine intensivere Prüfung der Anträge deutet. Die Verfahrensdauer im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beträgt rund 2 Wochen weniger als im „normalen“ Genehmigungsverfahren.
- Im materiellen Recht gibt es durch die Vielzahl tiefgreifender Änderungen gelegentlich Unsicherheiten, insgesamt werden die Änderungen jedoch positiv gesehen.
- Im Verfahrensrecht wird die Beschränkung des Prüfumfanges, insbesondere im vereinfachten Verfahren, mitunter als problematisch angesehen. Hier werden u. a. die Anforderungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) nicht mehr geprüft. Es ist zu vermuten, dass hinter dieser kritischen Bewertung auch ein mentales Problem steht, da die Anforderungen der Bauordnung den Schwerpunkt der fachlichen Zuständigkeit der BAB darstellen.
- Im Genehmigungsstellungsverfahren wurde in rund 15 % (Erfahrungsbericht 2009: ca. 10 % der Fälle) der Fälle die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt. Diese hohe Zahl hängt damit zusammen, dass manche Gemeinden mit bauaufsichtlicher Zuständigkeit zum Schutz der Bauherren häufig die Durchführung eines Verfahrens verlangen. Dadurch besteht die Möglichkeit, Planungsmängel zu bereinigen, bevor kostentreibende bauaufsichtliche Maßnahmen erforderlich werden.
- Beim Verzicht der Prüfung der bautechnischen Nachweise über Standsicherheit und Brandschutz wird das Problem gesehen, dass nicht gewährleistet ist, dass die Nach-

weise tatsächlich erstellt und im Verantwortungsbereich der Bauherren überwacht werden.²

- Die Qualifikation der Nachweisberechtigten wird überwiegend positiv bewertet. Nicht gesondert abgefragt wurden die Erfahrungen mit der Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren.
In Gesprächen wird immer wieder vorgetragen, dass diese Fiktionswirkung es nicht zulässt, im Interesse des Bauherren die Fristen zu verlängern. Damit müssen Bauanträge wegen nicht mehr rechtzeitig heilbarer Mängel abgelehnt und neu eingereicht werden.³ Im Zuge der Abschaffung der Eigenheimzulage kann es hierbei zu Verschiebungen gekommen sein, in dem bewusst unvollständige Anträge nur zum Zwecke der Fristenwahrung gestellt wurden.
- Über drei Viertel der Behörden sind der Auffassung, dass die Planer sich ihrer gestiegenen Verantwortung zu wenig bewusst sind und teilweise auch gar nicht in der Lage sind, dieser Verantwortung nachzukommen.
- Die Zahl repressiver Maßnahmen ist gestiegen; bei rund 10 % (Erfahrungsbericht 2009: 5 %) der Baumaßnahmen im Genehmigungsverfahren mussten die Behörden tätig werden.

8. Kostenentwicklung durch die HBO 2002

§ 1 Abs. 4 Hessisches Verwaltungskostengesetz (HessVwKostG) ermächtigt die Landkreise, die kreisfreien Städte und die kreisangehörigen Gemeinden, denen die Bauaufsicht übertragen ist, durch Satzung die Bauaufsichtsgebühren nach ihrem Verwaltungsaufwand festzulegen und dabei von den Gebührensätzen der Verwaltungskostenordnung abzuweichen.

Damit ist sichergestellt, dass regionale, strukturelle und topografische Unterschiede bei den einzelnen Bauaufsichtsbehörden und damit zusammenhängende unterschiedliche Kostenstrukturen bei der Gebührenbemessung hinreichend berücksichtigt werden können.

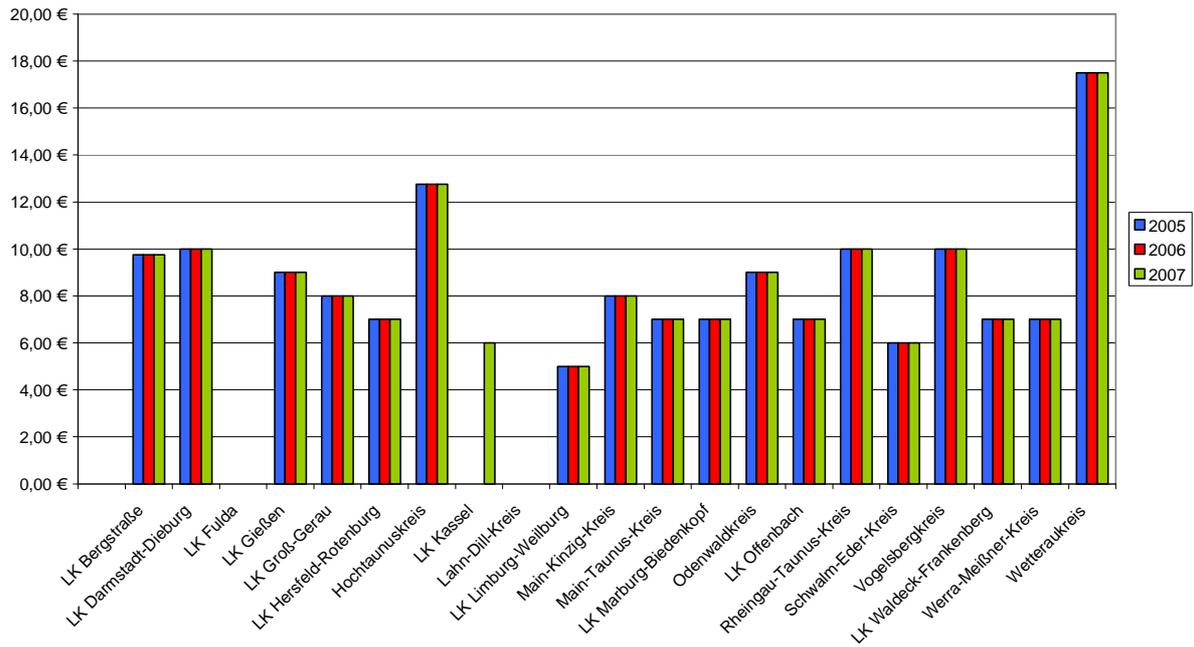
Von dieser Satzungsermächtigung haben die meisten Bauaufsichtsbehörden Gebrauch gemacht und höhere Gebühren als in der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWVL) festgelegt. Keine eigene Gebührensatzung haben die Stadt und der Landkreis Fulda, der Lahn-Dill-Kreis sowie die Städte Wetzlar und Wiesbaden. Alle anderen Bauaufsichtsbehörden erheben höhere Gebühren als die Sätze der VwKostO-MWVL. Dies deutet darauf hin, dass zumindest bei einigen Gebührentatbeständen im Landesdurchschnitt doch ein Gebührenmehrbedarf zur Kostendeckung notwendig ist. Hierbei ist aber auch beachtlich, dass die durchschnittlichen Rohbaukosten, die den Genehmigungsgebühren regelmäßig zugrunde zu legen sind, aufgrund der geringen Preissteigerungen der vergangenen Jahre nahezu konstant geblieben sind. Eine Einordnung der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde nach den Strukturkriterien Stadt bzw. ländlicher Bereich ist nach der Umfrage nicht möglich. Von den fünf BAB, die keine eigene Satzung haben, sind drei Städte, aber auch zwei Flächenkreise. Zu den Bauaufsichtsbehörden mit den höchsten Gebühren gehören Städte als auch Flächenkreise gleichermaßen.

Dies gilt, wie die nachfolgenden Tabellen zeigen, für alle Tatbestände der Genehmigungsgebühren, unabhängig vom jeweiligen Verfahren.

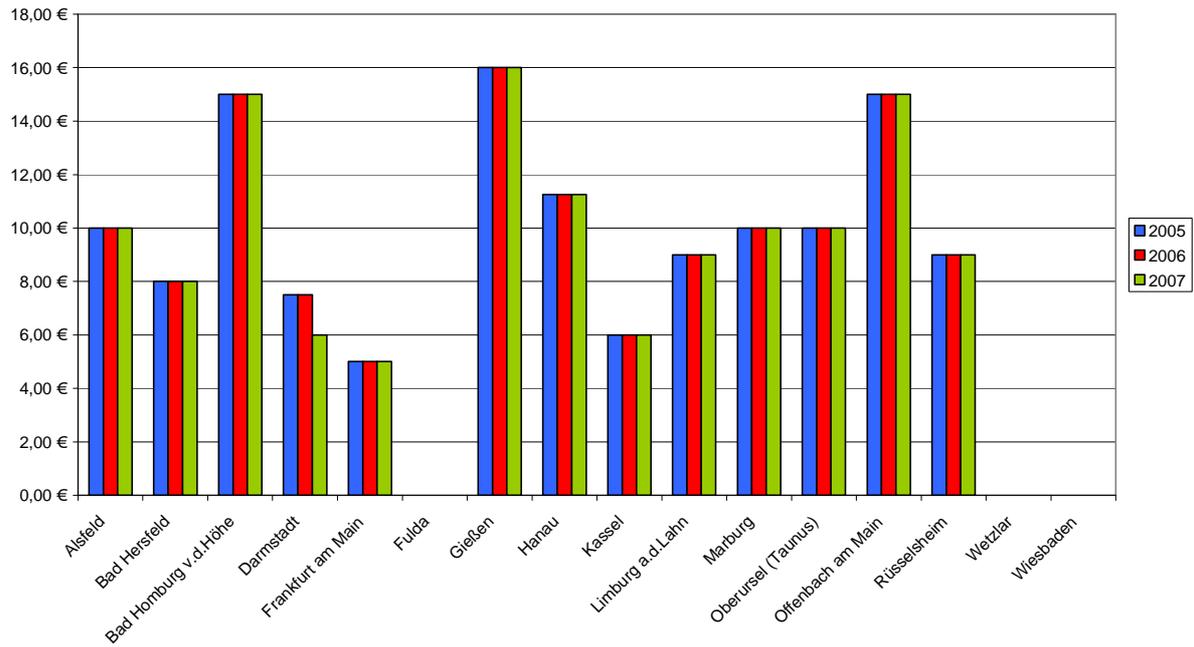
² In Hessen wird die Vorlage der bautechnischen Nachweise, die Bauüberwachung durch den Ersteller der Nachweise und die Bescheinigung der Bauüberwachung bei der BAB gefordert.

³ Nach der Auffassung des Hess.VGH kann die Bauherrschaft aufgrund der ihr zustehenden Dispositionsbefugnis auf die Fiktionswirkung verzichten (Beschl. vom 13.08.2007, NVwZ 2008, 343, BauR 2008, 1290, BRS 71 Nr. 147).

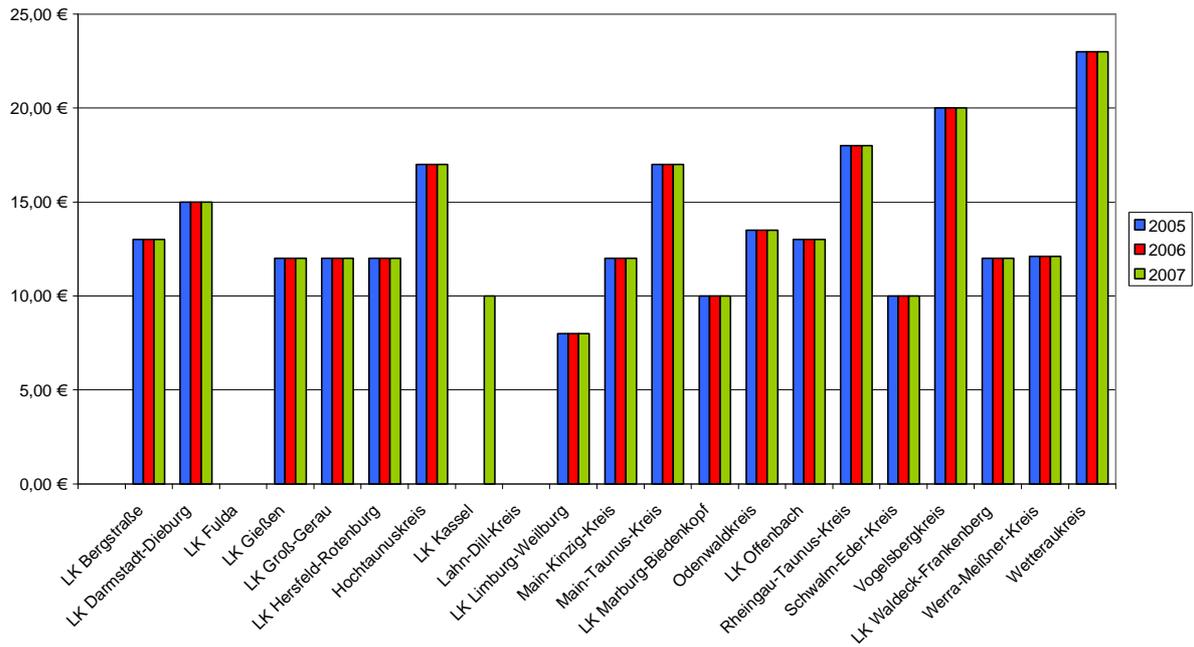
Abweichung der Satzung von Nr. 611 VwKostO, Landkreise



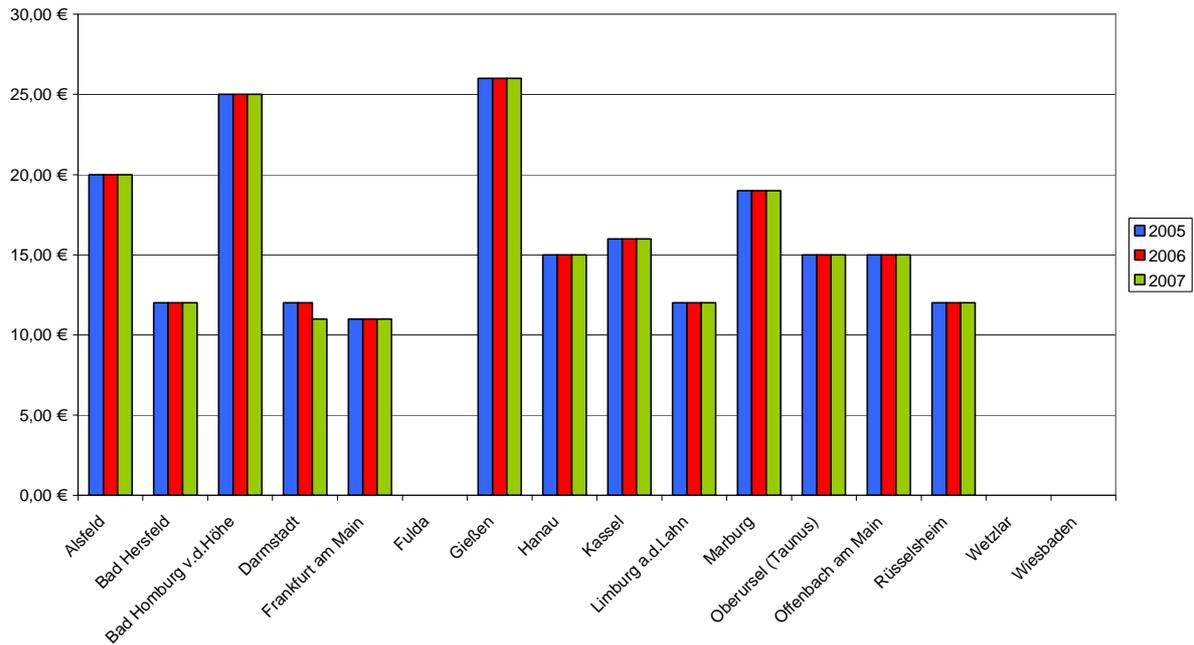
Abweichung der Satzung von Nr. 611 VwKostO, Städte



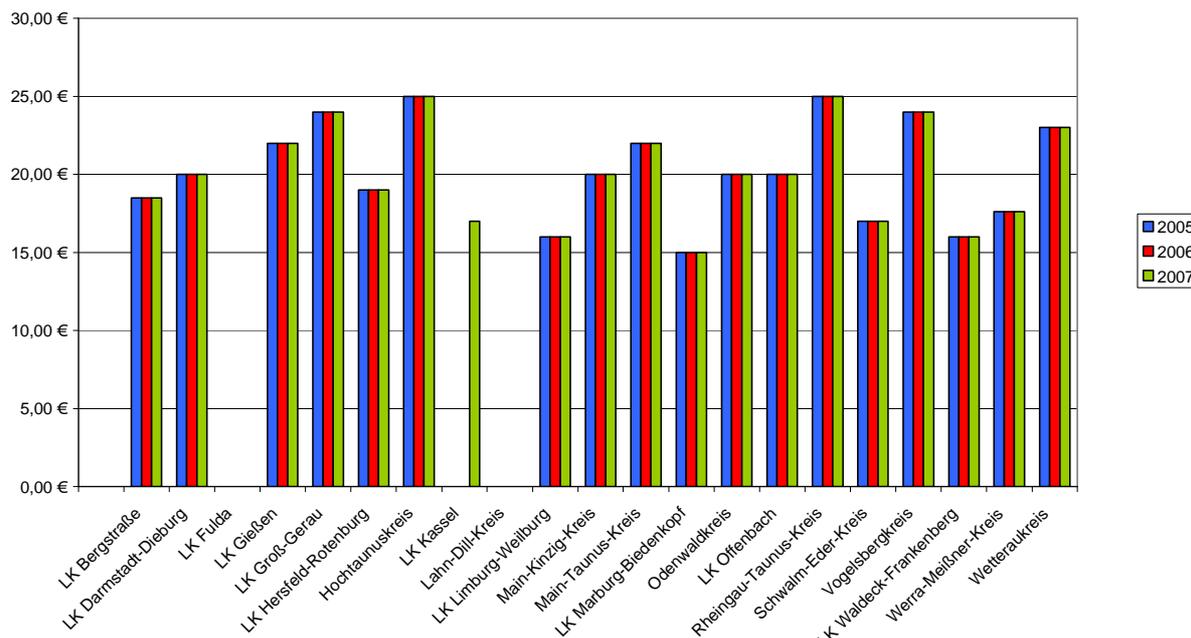
Abweichung der Satzung von Nr. 612 VwKostO, Landkreise



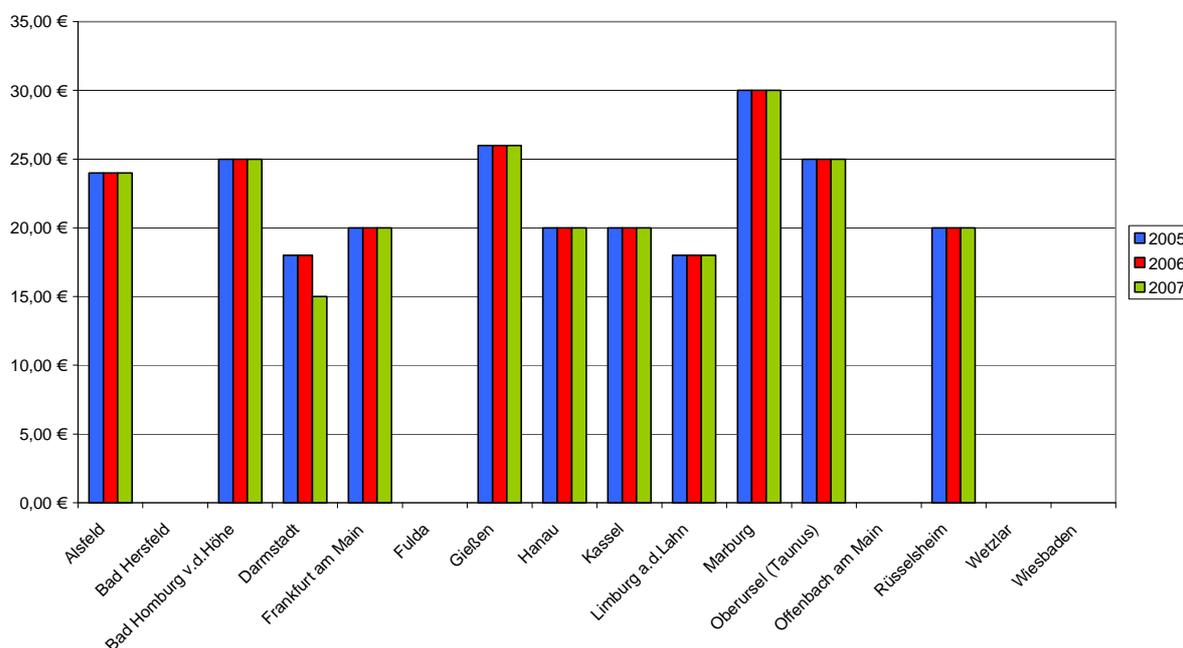
Abweichung der Satzung von Nr. 612 VwKostO, Städte



Abweichung der Satzung von Nr. 613 VwKostO, Landkreise



Abweichung der Satzung von Nr.613 VwKostO, Städte



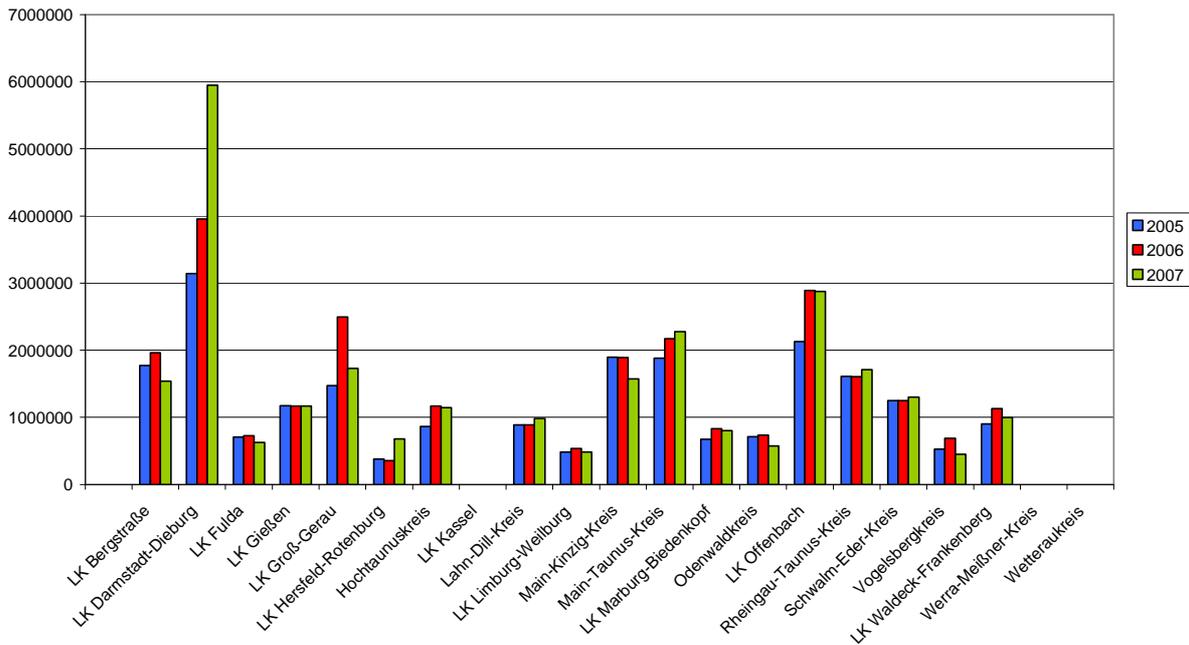
Derzeit betragen die Genehmigungsgebühren – jeweils pro 1.000 € Rohbausumme - im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 57 HBO 5 €, im „normalen“ Verfahren nach § 58 HBO 8 € und im Verfahren nach § 58 für Sonderbauten 15 €. In den kommunalen Satzungen werden bis zu 17,50 € im vereinfachten Verfahren und bis zu 26 € in den normalen Verfahren, für Sonderbauten bis zu 30 € festgesetzt. Eine zusammenfassende Übersicht über die jeweilige Höhe der Satzungsregelungen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Dass die Gebührensätze der VwKostO auskömmlich sein können, zeigen jedenfalls die fünf Bauaufsichtsbehörden, die keine eigene Gebührensatzung haben.

	611 VwKostO	612 VwKostO	613 VwKostO
	Vereinfachtes Verfahren	Normales Verfahren	Normales Verfahren Sonderbau
Alsfeld	10,00 €	20,00 €	24,00 €
Bad Hersfeld	8 € - 14 €	12 € - 20 €	12 € - 20 €
Bad Homburg v.d.H.	15,00 €	25,00 €	25,00 €
Bergstraße-LK	9,75 €	13,00 €	18,50 €
Darmstadt-Dieburg LK	10,00 €	15,00 €	20,00 €
Darmstadt	6,00 €	11,00 €	15,00 €
Frankfurt a.M.	5,00 €	11,00 €	20,00 €
Fulda Stadt	keine	keine	keine
Fulda LK	Keine	keine	keine
Gießen Stadt	16,00 €	26,00 €	26,00 €
Gießen LK	9,00 €	12,00 €	22,00 €
Groß-Gerau LK	8,00 €	12,00 €	24,00 €
Hanau	11,25 €	15,00 €	20,00 €
Hersfeld-Rotenburg LK	7,00 €	12,00 €	19,00 €
Hochtaunus LK	12,75 €	17,00 €	25,00 €
Kassel Stadt	6,00 €	16,00 €	20,00 €
Kassel LK	6,00 €	10,00 €	17,00 €
Lahn-Dill LK	keine	keine	keine
Limburg-Weilburg LK	5 € - 8 €	8 € - 14 €	16 € - 22 €
Limburg Stadt	9,00 €	12,00 €	18,00 €
Main-Kinzig LK	8,00 €	12,00 €	20,00 €
Main-Taunus LK	7,00 €	17,00 €	22,00 €
Marburg-Biedenkopf LK	7 € - 10€	10 € - 14 €	15 € - 21 €
Marburg Stadt	10,00 €	19,00 €	30,00 €
Oberursel Ts.	10,00 €	15,00 €	25,00 €
Odenwald LK	9,00-13,50€	12-18,00€	20,00 €
Offenbach Stadt	15,00 €	15,00 €	20,00 €
Offenbach LK	7,00 €	13,00 €	20,00 €
Rheingau-Taunus LK	10,00 €	18,00 €	25,00 €
Rüsselsheim	9,00 €	12,00 €	20,00 €
Schwalm-Eder LK	6,00 €	10,00 €	17,00 €
Vogelsberg LK	10,00 €	20,00 €	24,00 €
Waldeck-Frankenberg LK	7,00 €	12,00 €	16,00 €
Werra-Meißner LK	7,00 €	12,10 €	17,60 €
Wetterau LK	17,50-20,50 €	17,50-20,50 €	23,00-26,00 €
Wetzlar	keine	keine	keine
Wiesbaden	keine	keine	keine
VerwaltungskostenO	5,00 €	8,00 €	15,00 €

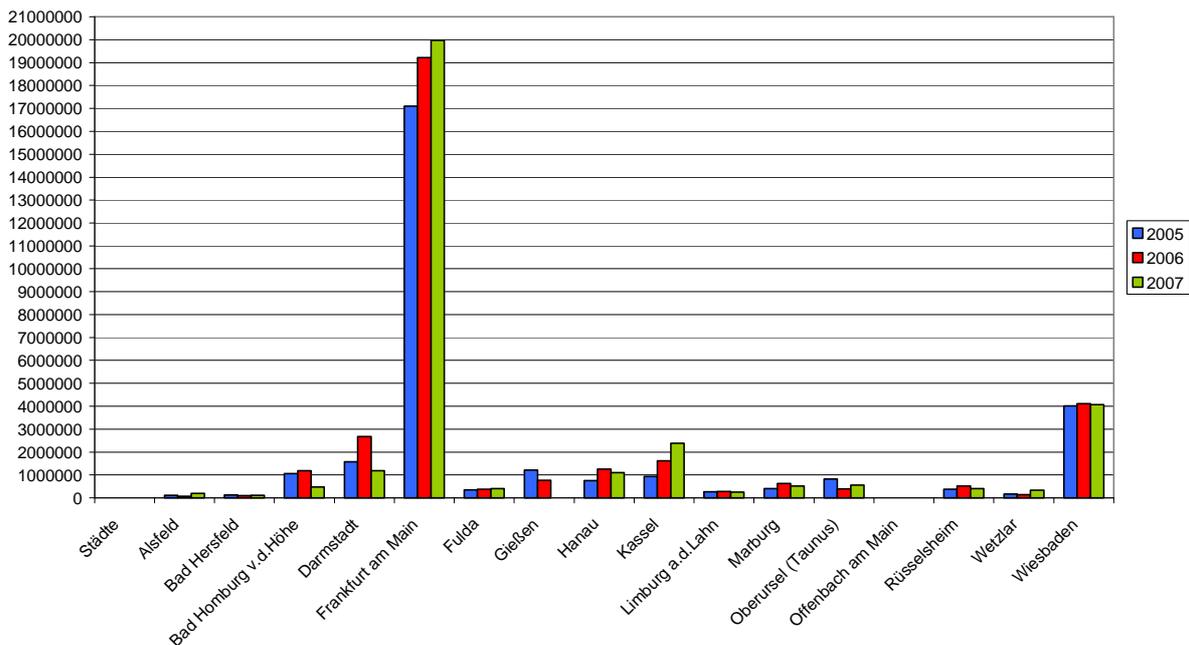
8.1 Auswirkung der Prüf- und Überwachungsverzichte auf das Gebührenaufkommen der unteren Bauaufsichtsbehörden

Die Einnahmen haben sich bei den Städten und Landkreisen teilweise unterschiedlich entwickelt. Während bei den Landkreisen von 2005 bis 2007 eine stetige Steigerung der Einnahmen zu verzeichnen war (2005: 22,5 Mio. €, 2006: 26,5 Mio. €, 2007: 26,9 Mio. €), waren die Einnahmen bei den Städten nach einem ebenfalls steigenden Ergebnis 2006 im Jahr 2007 leicht rückläufig (2005: 29,3 Mio. €, 2006: 33,3 Mio. €, 2007: 32,0 Mio. €).

Gesamteinnahmen Bauaufsicht, Landkreise



Gesamteinnahmen Bauaufsicht, Städte



Für alle Bauaufsichtsbehörden zusammen haben sich die Einnahmen von 2005 (51,8 Mio. €) auf 2006 (59,8 Mio. €) deutlich um rd. 8 Mio. € gesteigert. Im Jahr 2007 (58,8 Mio. €)

reduzierten sich die Einnahmen wieder um 1 Mio. €, stabilisieren sich seither auf recht hohem Niveau.

Im gleichen Zeitraum hat sich der Gesamtaufwand der Bauaufsichtsbehörden von 57,2 Mio. € 2005 über 55,0 Mio. € in 2006 auf 53,0 Mio. € in 2007 stetig reduziert. Die Effizienz der Bearbeitung vor Ort und die Anwendung des neuen Rechts, das mittlerweile geläufig ist, wird dadurch belegt. Mittelfristig ist daher von einer Senkung der Gebührensätze der kommunalen Satzungen bzw. einer längeren Gebührenstabilität auszugehen. Die Gebührensätze der landesrechtlichen Verwaltungskostenordnung sind nunmehr bereits seit 2004 unverändert. Die Gründe für die Änderung der Einnahmensituation der Bauaufsichtsbehörden sind daher neben Anpassungen der kommunalen Satzungen vorwiegend konjunkturell bedingt. Die günstige Kostenentwicklung der Bauaufsichtsbehörden ist in erster Linie auf Einsparungen bei den Personalkosten zurückzuführen, die durch die Effizienzsteigerungen durch die seit 2002 geltenden gesetzlichen Regelungen erreicht werden konnten. Die Stellenreduzierungen wurden sozialverträglich ausgestaltet, indem frei werdende Stellen nicht mehr besetzt werden. Dieses Potenzial dürfte zwischenzeitlich weitgehend ausgeschöpft sein.

Das positive Ergebnis bei der Einnahmenentwicklung ist nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen, dass neben der reinen Kostendeckung auch die Bedeutung der Amtshandlung für den Antragsteller in den Sätzen der Verwaltungskostenordnung berücksichtigt ist. Kommunale Satzungen müssen dagegen ausschließlich kostenorientiert sein. Bei der Entscheidung über bauordnungsrechtliche Abweichungen sowie bei der Gewährung bauplanungsrechtlicher Ausnahmen und Befreiungen wird aber wieder die Bedeutung der Amtshandlung (der wirtschaftliche Vorteil) bei der Gebührenfestsetzung berücksichtigt.

8.2 Kostenentwicklung für die Bauherrschaft

8.2.1 Änderungen der Verwaltungskostenordnung des HMWVL

Mit Artikel 1 der Sechsten Verordnung zur Änderung verwaltungskostenrechtlicher Vorschriften vom 1. September 2003 (GVBl. I S. 206) wurden die Gebührensätze für die Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden an die neuen Regelungen der Hessischen Bauordnung angepasst.

Die Gebühren für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wurden wegen des geringeren Prüfumfangs von 6 € auf 4 € pro Tausend€ Rohbausumme und die Gebühr für die Genehmigung im „normalen“ Verfahren von 8 € auf 6 € reduziert. Damit ist der Privatisierung der Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes auf Sachverständige Rechnung getragen.

Für die Bauherrschaften entstehen für die Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 weitere Kosten, die durch die reduzierte Baugenehmigungsgebühr in etwa ausgeglichen werden.

Für die Aufforderung zur Einreichung eines Bauantrages oder von Bauvorlagen, die z.B. der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von „Schwarzbauten“ vorangeht, ist der obere Gebührenrahmen auf 1.300 € erhöht worden. Damit ist die erhöhte Eigenverantwortlichkeit der Bauherrschaft angemessen berücksichtigt.

Neu eingeführt ist ein Gebührentatbestand für die Bauberatung (Nr. 6492) vor dem Hintergrund, dass für freigestellte Vorhaben keine anschließende Genehmigung mit einem Gebührenbescheid erlassen werden kann. Die erste Viertelstunde pro Vorhaben ist jedoch gebührenfrei.

Die im Rahmen der „Operation sichere Zukunft“ zu erzielenden Gebührenmehreinnahmen wurden mit der Novelle der Verwaltungskostenordnung vom 19. März 2004 (GVBl. I S. 114) umgesetzt. Hierbei wurde eine Gebührenerhöhung, sowohl der Rahmen-, als auch der Festsätze, von rd. 30 v.H. vorgenommen. Der Bereich der Bauaufsicht wurde bei der Gebührenerhöhung einbezogen, da es nicht vertretbar erschien, nur die Gebührensätze, die

dem Land zustehen, zu erhöhen. Die Gebührensätze sind auf 5 € pro tausend Euro Rohbausumme für das vereinfachte Verfahren bzw. 8 € für das „normale“ Verfahren und 15 € für Sonderbauten angehoben worden.

Soweit als Bemessungsgrundlage der Zeitaufwand festgesetzt ist, gelten die Stundensätze der Allgemeinen Verwaltungskostenordnung.

Die Vielzahl der eigenen kommunalen Gebührensatzungen (s. Nr. 8) deutet darauf hin, dass zumindest bei einigen Gebührentatbeständen im Landesdurchschnitt doch ein Gebührenmehrbedarf zur Kostendeckung notwendig ist. Hierbei ist auch beachtlich, dass die durchschnittlichen Rohbaukosten, die den Genehmigungsgebühren regelmäßig zugrunde zu legen sind, aufgrund der geringen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren nahezu konstant geblieben sind. Die Erhöhung der Fest- und Rahmengebühren durch die Verordnung vom 19. März 2004 hat die Anzahl der kommunalen Gebührensatzungen nur unwesentlich reduziert. Die Differenz zwischen den kommunalen Satzungen und der VwKostO-MWVL hat sich aber dadurch verringert.

8.2.2 Kostentlastung durch Prüfverzicht

Kostenmindernd wirken Verzicht auf bauaufsichtliche Prüfungen oder Prüfungen durch Prüferinnen und Prüfer.

Die weitestgehende Kostentlastung der Bauherrschaft wird durch die Verfahrensfreistellung erreicht. Ist kein Genehmigungsverfahren erforderlich, fallen auch keine Genehmigungsgebühren für die Bauherrschaft an (§§ 55, 56), allenfalls Schreibaufwendungen der Gemeinden in geringer Höhe (ca. 50 €, je nach gemeindlicher Gebührensatzung). Gleichzeitig führt dies zu Gebührenaussparungen bei den Bauaufsichtsbehörden.

Für den Beratungsaufwand der Bauaufsichtsbehörden bei Bauvorhaben nach §§ 55 und 56, die also nicht mit einer förmlichen Baugenehmigung mit Gebührenbescheid abgeschlossen werden, ist eine Gebühr nach Zeitaufwand vorgesehen, die erste Viertelstunde ist gebührenfrei. Dieser Gebührentatbestand wird in der Praxis nur zögerlich umgesetzt, vorwiegend aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit. Die umfassende Beratung der Antragsteller wird als Serviceleistung kostenlos angeboten.

Für die Bauberatung in den Fällen, die nicht den §§ 55 und 56 zuzuordnen sind, ist der Verwaltungsaufwand mit der Genehmigungsgebühr abgegolten.

Eine weitere Gebührenersparnis für die Bauherrschaft ergibt sich aus dem Verzicht auf die Prüfung der bautechnischen Nachweise für Standsicherheit, den vorbeugenden Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz sowie Nachweise für Energieerzeugungsanlagen (§ 59).

- Nach früherem Recht war für den Bereich der Standsicherheit immer eine Prüfung der bautechnischen Nachweise vorgesehen (sog. „Vier-Augen-Prinzip“), unabhängig davon, wer die Nachweise erstellt hat. An die Aufstellerin oder den Aufsteller der Nachweise wurden insoweit keine Anforderungen gestellt. Die HBO 2002 verzichtet auf diese Prüfung der bautechnischen Nachweise für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit Tragwerken durchschnittlicher Schwierigkeit, wenn die Aufstellerin oder der Aufsteller hinreichend qualifiziert ist (nachweisberechtigte Person).
- Im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes greift die Prüfpflicht durch sachverständige Personen erst ab der Gebäudeklasse 5.
- Bautechnische Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes sind generell durch nachweisberechtigte zu erstellen.

Die sichere Benutzbarkeit von Energieerzeugungsanlagen war auch schon nach der HBO 1993 durch die Bezirksschornsteinfegermeisterinnen und -meister zu bescheinigen.

8.2.3 Kosten der Kompensation

Im Interesse des Verbraucherschutzes und der öffentlichen Sicherheit (Gefahrenabwehr) treten an Stelle der Prüfungen „am grünen Tisch“ stichprobenartige Überwachungen vor Ort und die Forderung zur Vorlage von Nachweisen oder Bescheinigungen bei der Bauaufsichtsbehörde, soweit Nachweisberechtigte oder Sachverständige bautechnische Nachweise erstellen oder prüfen müssen (§ 73 Abs. 2). Hierdurch entstehen Kosten.

Nach früherem Recht war die Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt, auch hinsichtlich des Umfangs. Ebenfalls konnte schon bisher die Bauaufsichtsbehörde die Bauüberwachung auf die Vorlage von Bescheinigungen, Bestätigungen oder sonstigen Erklärungen beschränken (§ 79 Abs. 3 Satz 2 HBO 1993). Hierfür war eine Rahmengebühr in Höhe von 30 bis 500 € vorgesehen; für die Bauüberwachung vor Ort gab es eine Gebühr nach Zeitaufwand.

In der Vergangenheit wurde die Bauüberwachung von den Bauaufsichtsbehörden sehr unterschiedlich wahrgenommen, was naturgemäß zu einer äußerst uneinheitlichen Gebührenbelastung der Bauherrschaft geführt hat. So wird diejenige Bauherrschaft, die im Hoheitsbereich einer Bauaufsichtsbehörde baut, die in der Vergangenheit das Baugeschehen recht weitgehend überwacht hat, durch die nach HBO 2002 vorgesehenen Überprüfungen vor Ort nicht oder kaum zusätzlich belastet. In den Fällen, in denen eine Überwachung nicht oder nur in geringem Umfang stattgefunden hat, kann eine merkliche Mehrbelastung einhergehen.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass Fälle denkbar sind (ohne qualifizierte Aufstellerin oder qualifizierten Aufsteller der Statik oder nur geringe Überwachung durch die Bauaufsichtsbehörde), bei denen die Einsparungen durch den Wegfall der Prüfung der bautechnischen Nachweise von den Kosten für die im Rahmen der Kompensation erforderliche Prüfung vor Ort aufgezehrt werden.

Für die meisten Bauherrschaften ist eine Belastung durch die Kompensation faktisch nicht oder nur in geringem Umfang anzunehmen, wenn nachweisberechtigte Personen die bautechnischen Nachweise fertigen und bisher eine regelmäßige Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt ist. Die mit dem Verzicht auf die Prüfung der bautechnischen Nachweise verbundene Kostenentlastung steht dann nahezu vollständig zur Verfügung.

Für die Gesamthöhe der Belastung der Bauherrschaft im Rahmen der Kompensation ist letztlich auch die Auswahl der entwurfsverfassenden und nachweisberechtigten Personen entscheidend. So kann beispielsweise die qualifizierte, nachweisberechtigte entwurfsverfassende Person gleich mehrere Tätigkeiten übernehmen; bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 können die bautechnischen Nachweise wie auch die Bauvorlagen erstellt werden, ohne dass hierzu weitere Sachverständige oder Nachweisberechtigte herangezogen werden müssen.

8.2.4 Berechnungsbeispiele

Wie sich aus den Berechnungsbeispielen (Anhang) ergibt, kann die HBO 2002 in Verbindung mit den Änderungen des Kostenrechts zu folgenden Kosteneinsparungen führen:

Gebäudeart	<i>minimale Einsparung durch HBO 2002</i>	<i>maximale Einsparung durch HBO 2002</i>
	Einfamilienhaus	183,00
Zweifamilienhaus	237,00	4.502,00
Mehrfamilienhaus	1.448,00	12.474,00
Mehrfamilienhaus, statisch schwierig	1.716,00	4.667,00
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	221,00	6.104,00
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	2.056,00	3.674,00
Geschäftshaus	-4.207,00	-4.207,00

Das neue Verfahrensrecht kann zu Einsparungen führen, die bei einem Einfamilienhaus zwischen ca. 180 € und 2.890 € liegen können. Bei einem Mehrfamilienhaus kann die maximale Kostenersparnis knapp 12.500 € betragen. Durch die Wahl des Verfahrens und die Wahl der am Bau Beteiligten kann die Bauherrschaft entscheidend auf die Kosten Einfluss nehmen. Werden die Verfahrenserleichterungen, die die neue HBO bietet, ausgeschöpft und qualifizierte nachweisberechtigte Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser beauftragt, die gleichzeitig die Bauüberwachung übernehmen, können die Kosten für Baugenehmigung, Nachweise und Bauüberwachung insgesamt eingespart werden, da diese Leistungen durch das ohnehin anfallende Honorar nach HOAI abgedeckt werden.

Wer aus Gründen der Rechtssicherheit anstelle der Freistellung ein Verfahren oder anstelle des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens das „Vollverfahren“ wählt, nutzt den Kostenvorteil nicht oder nur teilweise aus.

Lediglich bei den Geschäftshäusern als Sonderbauten ist – Stand März 2009 - keine Einsparung mehr gegenüber dem alten Recht auszuweisen. Dies liegt darin begründet, dass die neuen Elemente der HBO 2002 – Genehmigungsfreistellung, Verzicht auf die Prüfung des Standsicherheitsnachweises sowie des Brandschutznachweises und die Bauüberwachung - bei den Sonderbauten wegen des höheren Gefährdungspotentials nicht greifen. Es verbleibt lediglich die Einsparung der Kosten der Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes. Diese vergleichsweise geringe Einsparung wird dadurch kompensiert, dass den berechtigten Interessen der Sachverständigen an einer Erhöhung der jahrelang unveränderten Honorar- und Gebührensätze mit der HPPVO nachgekommen wurde. Wesentlicher Grund für die Verteuerung bei den Sonderbauten ist auf die Änderung der Gebührensätze der Genehmigung von Sonderbauten zurück zu führen. Zum Zeitpunkt der HBO 1993 hat die VwKostO noch Gebühren in Höhe von 12 € pro Tausend € Rohbausumme vorgesehen. 2004 wurde dieser Satz auf 15 € erhöht. Dieser Effekt ist aber nicht auf den strukturellen Aufbau der HBO 2002 zurückzuführen.

Anhang: Berechnungsbeispiele zur Kostenentwicklung

Vorbemerkung:

Zur besseren Vergleichbarkeit wird in den Beispielen generell auf die Gebührensätze der landeseinheitlichen VwKostO-MWVL abgestellt. Wegen der kommunalen Gebührensatzungen können die Bauaufsichtsgebühren im Einzelfall nach oben abweichen.

Als Bemessungsgrundlage wurden bei allen Beispielen die aktuellen durchschnittlichen Rohbaukosten zugrunde gelegt.

Die Berechnungsbeispiele beziehen sich auf folgende Gebäudearten:

Tabelle 1: Gebäudearten					
Gebäudeart	Gebäudeklasse nach HBO	umbauter Raum (m³)	durchschnittliche Rohbaukosten pro m³ in €	Rohbaukosten in Euro	angenommene Bauwerksklasse nach HPPVO
Einfam.haus	1-3	700	117	81.900	2
Zweifam.haus	1-3	1.200	116	139.200	2
Mehrfam.haus	4	3.000	116	348.000	3
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	3.000	116	348.000	4
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	2.500	107 abzüglich 40 v.H. nach Nr. 651 VwKostO	160.500	3
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	5.000	101	505.000	3
Geschäftshaus	Sonderbau	20.000	118	2.360.000	4

Den in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Berechnungsbeispiele sind hinsichtlich der Kosten für die Prüfung der bautechnischen Nachweise die HPPVO zugrunde gelegt.

Die Kosten der Bescheinigungen und Nachweise für die Standsicherheit, die Bauüberwachung und den Brandschutz nach HBO 2002 sind nach der HPPVO ermittelt.

Die Ergebnisse sind den beiden Tabellen Vergleich HBO 1993 ./ HBO 2002 zu entnehmen. In den beiden Tabellen sind die ungünstigsten (**Tabelle 5**) bzw. günstigsten (**Tabelle 6**) Konstellationen gegenübergestellt.

In allen Fällen liegt – mit Ausnahme bei den Sonderbauten - eine Kosteneinsparung bei Anwendung der HBO 2002 im Vergleich zum bisherigen Recht vor. Dies ergibt sich einerseits aus dem Wegfall der Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes (nach § 59 Abs. 3 sind diese Nachweise in jedem Fall von Nachweisberechtigten zu erstellen), andererseits aus den etwas geringeren Honoraren für die Prüfung der bautechnischen Nachweise.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) unterscheidet nicht zwischen nachweisberechtigten und entwurfsverfassenden Personen. Nachweisberechtigte Personen haben keinen Anspruch auf höhere oder andere Honorare als andere entwurfsverfassende Personen. Insoweit entstehen der Bauherrschaft keine höheren Kosten für die Aufstellung der bautechnischen Nachweise durch nachweisberechtigte Personen. Die Einsparungen durch den Wegfall der Prüfung der bautechnischen Nachweise werden insoweit i.d.R. nicht durch höhere Kosten für die Aufstellung kompensiert.

Den Berechnungen liegt das jeweilige Regelverfahren der HBO zu Grunde. Wird auf Antrag der Bauherrschaft ein anderes Verfahren gewählt (z.B. anstelle der Genehmigungsfreistellung (§ 56) das „Vollverfahren“ nach § 58), entstehen höhere Kosten. Die verfahrensabhängigen Kosten der Baugenehmigung sind in der **Tabelle 2** enthalten.

Die Einsparungen der gesamten Kosten sind auch bei den gewerblichen Hallenbauten der Gebäudeklasse 3 zu realisieren, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen (Plankonformität, qualifizierte entwurfsverfassende Person mit Nachweisberechtigung, der auch die Bauleitung obliegt).

Für den angenommenen mehrgeschossigen Hallenbau mit 5.000 m³ umbauten Raum ergeben sich aus der Anwendung des Vereinfachten Verfahrens als Regelverfahren Kostenvorteile in Höhe von ca. 1.500 €. Das „Vollverfahren“ ist den Sonderbauten vorbehalten. Wird auf Antrag der Bauherrschaft anstatt des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens das „Vollverfahren“ gewählt, ergeben sich höhere Kosten (s. **Tabelle 2**) und insoweit keine Einsparung mehr.

Tabelle 2: Kosten der Baugenehmigung HBO 2002 ./. HBO 1993							
Gebäudeart	Gebäudeklasse nach HBO	Rohbaukosten in Euro	Baugenehmigung HBO 2002			Baugenehmigung HBO 1993	
			§ 56 ¹	§ 57 (VV)	§ 58 (NV)	§ 67 (VV)	§ 66 (NV)
1	2	3	4	5	6	7	8
Einfam.haus	1-3	81.900	0	410	(656)*	492	-
Zweifam.haus	1-3	139.200	0	700	(1.120)*	784	-
Mehrfam.haus	4	348.000	0	1.740	(2.784)*	-	2.784
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	348.000	0	1.740	(2.784)*	-	2.784
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	160.500	0	805	(1.288)*	805	-
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	505.000	-	2.525	(4.040)*	-	4.040
Geschäftshaus	Sonderbau	2.360.000	-	-	36.000	-	28.800

¹ Im Falle der Genehmigungsfreistellung fallen keine Bauaufsichtsgebühren an. Es können für die Eingangsbestätigung bzw. die Bestätigung über den Ablauf der Frist Schreibgebühren bei der Gemeinde in Höhe von ca. 25 bis 50 € anfallen.

* Nur auf Antrag der Bauherrschaft auf „normales Verfahren“ möglich.

Tabelle 3: Kosten der Bescheinigung der bautechnischen Nachweise nach HBO 2002

Gebäudeart	Gebäude- klasse nach HBO	Roh- bau- kosten in Euro	Bauwerks- klasse nach HPPVO	nur Statik	Zeich- nung	Bauüber- wachung	Brand- schutz	Summe Spalte 5+6+7+8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfam.haus	1-3	81.900	2	998,00*	499,00*	499,00* ¹	300,00*	2.296,00
Zweifam.haus	1-3	139.200	2	1.526,00*	763,00*	763,00* ¹	458,00*	3.510,00
Mehrfam.haus	4	348.000	3	4.037,00*	2.019,00*	2.019,00* ¹	1.211,00*	9.286,00
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	348.000	4	4.710,00	2.355,00	2.355	1.211,00*	10.631,00
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	160.500	3	2.208,00*	1.104,00*	1.104,00* ¹	662,00*	5.078,00
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	505.000	3	5.398,00	2.699,00	2.699	1.619,00*	12.415,00
Geschäftshaus	Sonderbau	2.360.000	4	20.962,00	10.481,00	10.481	5.391,00	47.315,00

* Diese Kosten fallen nur an, wenn die Aufstellerin oder der Aufsteller der bautechnischen Nachweise nicht nachweisberechtigt ist.

*¹ Die Kosten für die Bauüberwachung fallen nicht an, wenn die nachweisberechtigte Person auch die Bauleitung übernimmt.

Tabelle 4: Kosten der Prüfung der bautechnischen Nachweise nach HBO 1993

Gebäudeart	Gebäude- klasse nach HBO	Rohbau- kosten in Euro	Geb.- Zone nach Bauprüf- VO	nur Prüfstatik	Statik, Zeich- nung, Schall- Wärme- schutz	Bauüber- wachung	Brand- schutz	Summe Spalte 6+7+8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfam.haus	1-3	81.900	2	998,00*	1.797,00	449,00	100,00	2.396,00
Zweifam.haus	1-3	139.200	2	1.526,00*	2.747,00	763,00	153,00	3.663,00
Mehrfam.haus	4	348.000	3	4.037,00*	7.267,00	2.019,00	404,00	9.690,00
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	348.000	4	4.710,00	8.477,00	2.355,00	471,00	11.303,00
Hallenbau, eingeschos- sig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	160.500	3	2.208,00*	3.974,00	1.104,00	221,00	5.299,00
Hallenbau, mehрге- schossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	505.000	3	5.398,00	9.716,00	2.699,00	540,00	12.956,00
Geschäftshaus	Sonderbau	2.360.000	4	20.962,00	37.731,00	10.481,00	2.096,00	50.308,00

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Kosten HBO 1993 ./ HBO 2002

(Unterstellt wird der **ungünstigste** Fall: Keine Freistellung nach § 56, Bauvorlageberechtigter nicht nachweisberechtigt, die Bauleitung des Vorhabens wird von einem weiteren Nachweisberechtigten wahrgenommen bzw. Sachverständigen bescheinigt.)

Gebäudeart	HBO 2002					HBO 1993			Einsparung durch HBO 2002
	Gebäudeklasse nach HBO	Genehmigungskosten 2002	Nachweise, Bescheinigungen	Bauüberwachung	Summe	Genehmigung	Bautechn. Nachweise, Bauüberwachung	Summe	
1	2	3	4	5	6	7	9	9	10
Einfam.haus	1-3	410,00	1.796,00*	499,00* ¹	2.705,00	492,00	2.396,00	2.888,00	183,00
Zweifam.haus	1-3	700,00	2.747,00*	763,00* ¹	4.210,00	784,00	3.663,00	4.447,00	237,00
Mehrfam.haus	4	1.740,00	7.267,00*	2.019,00* ¹	11.026,00	2.784,00	9.690,00	12.474,00	1.448,00
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	1.740,00	8.276,00*	2.355,00	12.371,00	2.784,00	11.303,00	14.087,00	1.716,00
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	805,00	3.974,00*	1.104,00* ¹	5.883,00	805,00	5.299,00	6.104,00	221,00
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	2.525,00	9.716,00*	2.699,00	14.940,00	4.040,00	12.956,00	16.996,00	2.056,00
Geschäftshaus	Sonderbau	36.000,00	36.834,00*	10.481,00	83.315,00	28.800,00	50.308,00	79.108,00	-4.207,00

* Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises, der Konstruktionszeichnungen und des Brandschutzes.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der Kosten HBO 1993 ./ HBO 2002

(Unterstellt wird der **günstigste** Fall: Anwendung der Freistellung nach § 56, nachweisberechtigter Bauvorlageberechtigter, der gleichzeitig auch die Bauleitung des Vorhabens wahrnimmt.)

Gebäudeart	HBO 2002					HBO 1993			Einsparung durch HBO 2002
	Gebäudeklasse nach HBO	Genehmigungskosten 2002	Nachweise, Bescheinigungen	Bauüberwachung	Summe	Genehmigung	Bautech. Nachweise, Bauüberwachung	Summe	
1	2	3	4	5	6	7	9	9	10
Einfam.haus	1-3	0	0	0	0	492,00	2.396,00	2.888,00	2.888,00
Zweifam.haus	1-3	0	0	0	0	840,00	3.662,00	4.502,00	4.502,00
Mehrfam.haus	4	0	0	0	0	2.784,00	9.690,00	12.474,00	12.474,00
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	0	7.065,00* ¹	2.355,00	9.420,00	2.784,00	11.303,00	14.087,00	4.667,00
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	0	0	0	0	805,00	5.299,00	6.104,00	6.104,00
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	2.525,00	8.097,00* ¹	2.699,00	13.321,00	4.040,00	12.955,00	16.995,00	3.674,00
Geschäftshaus	Sonderbau	36.000,00	36.834,00* ²	10.481,00	83.315,00	28.800,00	50.308,00	79.108,00	4.207,00

*¹ Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises und der Konstruktionszeichnungen.

*² Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises, der Konstruktionszeichnungen und des Brandschutzes.

9. Weiteres Verfahren

Soweit aus den Umfragen konkrete Vorschläge zur Änderung des Gesetzestextes zu entnehmen sind, werden diese zusammengestellt und geprüft, ob sie notwendig und umsetzbar sind.

Anhang: Berechnungsbeispiele zur Kostenentwicklung

Vorbemerkung:

Zur besseren Vergleichbarkeit wird in den Beispielen generell auf die Gebührensätze der landeseinheitlichen Verwaltungskostenordnung abgestellt. Wegen der kommunalen Gebührensatzungen können die Bauaufsichtsgebühren im Einzelfall nach oben abweichen.

Als Bemessungsgrundlage wurden bei allen Beispielen die aktuellen durchschnittlichen Rohbaukosten zugrunde gelegt.

Die Berechnungsbeispiele beziehen sich auf folgende Gebäudearten:

Tabelle 1: Gebäudearten					
Gebäudeart	Gebäudeklasse nach HBO	umbauter Raum (m³)	durchschnittliche Rohbaukosten pro m³ in €	Rohbaukosten in Euro	angenommene Geb.-Zone nach BauprÜfVO
Einfam.haus	1-3	700	100	70.000	2
Zweifam.haus	1-3	1.200	100	120.000	2
Mehrfam.haus	4	3.000	99	297.000	3
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	3.000	99	297.000	4
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	2.500	90 abzüglich 40 v.H. nach Nr. 651 VwKostO	135.000	3
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	5.000	67	335.000	3
Geschäftshaus	Sonderbau	20.000	120	2.400.000	4

Den in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Berechnungsbeispielen ist hinsichtlich der Kosten für die Prüfung der bautechnischen Nachweise die Bautechnische Prüfungsverordnung zugrunde gelegt.

Die Kosten der Bescheinigungen und Nachweise für die Standsicherheit und den Brandschutz nach HBO 2002 sind nach der Tabelle des Entwurfs der Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigenverordnung ermittelt. Für die Bauüberwachung sind wegen der besseren Vergleichbarkeit die Sätze der Bautechnischen Prüfungsverordnung in Ansatz gebracht, die geringfügig über den Kosten des Referentenentwurfs liegen.

Die Ergebnisse sind den beiden Tabellen Vergleich HBO 1993 ./ HBO 2002 zu entnehmen. In den beiden Tabellen sind die ungünstigsten (**Tabelle 5**) bzw. günstigsten (**Tabelle 6**) Konstellationen gegenübergestellt.

In allen Fällen liegt eine Kosteneinsparung bei Anwendung der HBO 2002 im Vergleich zum bisherigen Recht vor. Dies ergibt sich – auch beim Sonderbau - einerseits aus dem Wegfall der Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes (nach § 59 Abs. 3 sind diese Nachweise in jedem Fall von Nachweisberechtigten zu erstellen), andererseits aus den etwas geringeren Honoraren für die Prüfung der bautechnischen Nachweise. Hierdurch wird auch die höhere Baugenehmigungsgebühr durch die Anhebung der Gebühren der VwKostO vom März 2004 kompensiert.

Die HOAI unterscheidet nicht zwischen nachweisberechtigten und entwurfsverfassenden Personen. Nachweisberechtigte Personen haben keinen Anspruch auf höhere oder andere Honorare als andere entwurfsverfassende Personen. Insoweit entstehen der Bauherrschaft keine höheren Kosten für die Aufstellung der bautechnischen Nachweise durch nachweisberechtigte Personen. Die Einsparungen durch den Wegfall der Prüfung der bautechnischen Nachweise werden insoweit i.d.R. nicht durch höhere Kosten für die Aufstellung kompensiert.

Lediglich in den Fällen, in denen in der Vergangenheit Nachweise von Personen erstellt wurden, die weder nachweisberechtigt noch bauvorlageberechtigt waren, fällt die Einsparung geringer aus, nämlich in Höhe der Kosten für die Aufstellung durch die nicht hinreichend qualifizierte Person.

Den Berechnungen liegt das jeweilige Regelverfahren der HBO zu Grunde. Wird auf Antrag der Bauherrschaft ein anderes Verfahren gewählt (z.B. anstelle der Genehmigungsfreistellung (§ 56) das „Vollverfahren“ nach § 58), entstehen höhere Kosten. Die verfahrensabhängigen Kosten der Baugenehmigung sind in der **Tabelle 2** enthalten.

Die Einsparung der gesamten Kosten sind auch bei den gewerblichen Hallenbauten der Gebäudeklasse 3 zu realisieren, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen (Plankonformität, qualifizierte entwurfsverfassende Person mit Nachweisberechtigung, der auch die Bauleitung obliegt).

Für den angenommenen mehrgeschossigen Hallenbau mit 5.000 m³ umbauten Raum ergeben sich aus der Anwendung des Vereinfachten Verfahrens als Regelverfahren Kostenvorteile in Höhe von ca. 4.000 Euro. Das „Vollverfahren“ ist den Sonderbauten vorbehalten. Wird auf Antrag der Bauherrschaft anstatt des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens das „Vollverfahren“ gewählt, ergeben sich höhere Kosten (s. **Tabelle 2**).

Tabelle 2: Kosten der Baugenehmigung HBO 2002 ./ HBO 1993							
Gebäudeart	Gebäudeklasse nach HBO	Rohbaukosten in Euro	Baugenehmigung HBO 2002			Baugenehmigung HBO 1993	
			§ 56¹	§ 57 (VV)	§ 58 (NV)	§ 67 (VV)	§ 66 (NV)
1	2	3	4	5	6	7	8
Einfam.haus	1-3	70.000	0	350	(560)*	420	-
Zweifam.haus	1-3	120.000	0	600	(960)*	720	-
Mehrfam.haus	4	297.000	0	1.485	(2.376)*	-	2.376
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	297.000	0	1.485	(2.376)*	-	2.376
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	135.000	0	675	(1.104)*	675	-
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	335.000	-	1.675	(2.680)*	-	2.680
Geschäftshaus	Sonderbau	2.400.000	-	-	36.000	-	28.800

¹ Im Falle der Genehmigungsfreistellung fallen keine Bauaufsichtsgebühren an. Es können für die Eingangsbestätigung bzw. die Bestätigung über den Ablauf der Frist Schreibgebühren bei der Gemeinde in Höhe von ca. 25 bis 50 € anfallen.

* Nur auf Antrag der Bauherrschaft auf „normales Verfahren“ möglich.

Tabelle 3: Kosten der Bescheinigung der bautechnischen Nachweise nach HBO 2002

Gebäudeart	Gebäude- klasse nach HBO	Roh- bau- kosten in Euro	Geb.-Zone nach BauprüfVO	nur Statik	Zeich- nung	Bauüber- wachung	Brand- schutz	Summe Spalte 5+6+7+8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfam.haus	1-3	70.000	2	680,00*	340,00*	440,20* ¹	300,00*	1.760,20
Zweifam.haus	1-3	120.000	2	1.020,00*	510,00*	677,52* ¹	400,00*	2.607,52
Mehrfam.haus	4	297.000	3	2.760,00*	1.380,00*	1.784,00* ¹	830,00*	6.754,00
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	297.000	4	3.450,00	1.725,00	2.081,08	830,00*	8.086,08
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	135.000	3	1.450,00*	725,00*	964,37* ¹	420,00*	3.559,37
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	335.000	3	2.970,00	1.485,00	1.959,44	900,00*	7.314,44
Geschäftshaus	Sonderbau	2.400.000	4	18.700,00	9.350,00	10.618,80	4.400,00	43.068,80

* Diese Kosten fallen nur an, wenn die Aufstellerin oder der Aufsteller der bautechnischen Nachweise nicht nachweisberechtigt ist.

*¹ Die Kosten für die Bauüberwachung fallen nicht an, wenn die nachweisberechtigte Person auch die Bauleitung übernimmt.

Tabelle 4: Kosten der Prüfung der bautechnischen Nachweise nach HBO 1993

Gebäudeart	Gebäude- klasse nach HBO	Rohbau- kosten in Euro	Geb.- Zone nach Bauprüf- VO	nur Prüfstatik	Statik, Zeich- nung, Schall- Wärme- schutz	Bauüber- wachung	Brand- schutz	Summe Spalte 6+7+8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Einfam.haus	1-3	70.000	2	880,39	1.584,70	440,20	88,04	2.112,94
Zweifam.haus	1-3	120.000	2	1.355,04	2.439,00	677,52	135,5	3.252,02
Mehrfam.haus	4	297.000	3	3.567,56	6.421,61	1.783,78	356,76	8.562,15
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	297.000	4	4.162,16	7.491,89	2.081,08	416,21	9.989,18
Hallenbau, eingeschos- sig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	135.000	3	1.928,75	3.471,75	964,37	192,88	4.629,00
Hallenbau, mehрге- schossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	335.000	3	3.918,89	7.053,89	1.959,44	391,89	9.405,22
Geschäftshaus	Sonderbau	2.400.000	4	21.237,60	38.227,68	10.618,80	2.123,76	50.970,24

Tabelle 5: Gegenüberstellung der Kosten HBO 1993 ./ HBO 2002

(Unterstellt wird der **ungünstigste** Fall: Keine Freistellung nach § 56, Bauvorlageberechtigter nicht nachweisberechtigt, die Bauleitung des Vorhabens wird von einem weiteren Nachweisberechtigten wahrgenommen bzw. Sachverständigen bescheinigt.)

Gebäudeart	HBO 2002					HBO 1993			Einsparung durch HBO 2002
	Gebäudeklasse nach HBO	Genehmigungskosten 2002	Nachweise, Bescheinigungen	Bauüberwachung	Summe	Genehmigung	Bautechn. Nachweise, Bauüberwachung	Summe	
1	2	3	4	5	6	7	9	9	10
Einfam.haus	1-3	350,00	1.320,00*	440,20	2.110,20	420,00	2.122,94	2.542,94	432,74
Zweifam.haus	1-3	600,00	1.930,00*	677,52	3.207,52	720,00	3.252,02	3.972,02	764,50
Mehrfam.haus	4	1.485,00	4.970,00*	1.784,00	8.239,00	2.376,00	8.562,15	10.938,15	2.699,15
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	1.485,00	6.005,00*	2.081,08	9.571,08	2.376,00	9.989,18	12.365,18	2.794,10
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	675,00	2.595,00*	964,37	4.234,37	810,00	4.629,00	5.439,00	1.204,63
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	2.680,00	5.355,00*	1.959,44	9.994,44	2.680,00	9.405,22	12.085,22	2.090,78
Geschäftshaus	Sonderbau	36.000,00	32.450,00*	10.618,80	79.068,80	28.800,00	50.970,24	79.770,24	701,44

*Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises, der Konstruktionszeichnungen und des Brandschutzes.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der Kosten HBO 1993 ./ HBO 2002

(Unterstellt wird der **günstigste** Fall: Anwendung der Freistellung nach § 56, nachweisberechtigter Bauvorlageberechtigter, der gleichzeitig auch die Bauleitung des Vorhabens wahrnimmt.)

Gebäudeart	HBO 2002					HBO 1993			Einsparung durch HBO 2002
	Gebäudeklasse nach HBO	Genehmigungskosten 2002	Nachweise, Bescheinigungen	Bauüberwachung	Summe	Genehmigung	Bautech. Nachweise, Bauüberwachung	Summe	
1	2	3	4	5	6	7	9	9	10
Einfam.haus	1-3	0	0	0	0	420,00	2.122,94	2.542,94	2.542,94
Zweifam.haus	1-3	0	0	0	0	720,00	3.252,02	3.972,02	3.972,02
Mehrfam.haus	4	0	0	0	0	2.376,00	8.562,15	10.938,15	10.938,15
Mehrfam.haus, statisch schwierig	4	0	5.175,00* ¹	2.081,08	7.256,08	2.376,00	9.989,18	12.365,18	5.109,10
Hallenbau, eingeschossig, leichte Bauart, ohne Einbauten	3	0	0	0	0	810,00	4.629,00	5.439,00	5.439,00
Hallenbau, mehrgeschossig, mit Einbauten, leichte Bauart	4	1.675,00	4.455,00* ¹	1.959,44	8.089,44	2.680,00	9.405,22	12.085,22	3.995,78
Geschäftshaus	Sonderbau	36.000,00	32.450,00* ²	10.618,80	79.068,80	28.800,00	50.970,24	79.770,24	701,44

*¹ Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises und der Konstruktionszeichnungen.

*² Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises, der Konstruktionszeichnungen und des Brandschutzes.