

# Einführung

## Regelungsbereich, Entwicklung, Anlass und wesentlicher Inhalt der Neufassung der Hessischen Bauordnung

### 1. Regelungsbereich der Hessischen Bauordnung

Die Hessische Bauordnung (HBO) ist die gesetzliche Grundlage für das der Gesetzgebungskompetenz des Landes unterfallende Bauordnungsrecht. Sie regelt die Ausführung von baulichen Anlagen auf Grundstücken und bestimmt im Einzelnen die ordnungsrechtlichen Anforderungen an deren Errichtung und Erhaltung, bauliche Änderung, Gestaltung, Nutzung, Nutzungsänderung und Abbruch. Ihre Vorschriften dienen in Bezug auf bauliche Anlagen und bebaute oder bebaubare Grundstücke vor allem der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung (entsprechend dem traditionellen Verständnis des früheren Baupolizei-, dann Bauordnungsrechts). Daneben enthält die Bauordnung aber auch soziale Mindeststandards, z.B. Anforderungen an das barrierefreie Bauen. Darüber hinaus gewährleistet sie auch den Vollzug der städtebaulichen Planung sowie baurechtlicher Anforderungen in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und wahrt sozialpflegerische Mindestanforderungen an das gedeihliche Zusammenleben von Menschen. **1**

Die erste Hessische Bauordnung ist vom 6.7.1957 (GVBl. I S. 101). Bekanntgemacht wurden Neufassungen am 8.6.1978 (GVBl. I S. 1), am 20.7.1990 (GVBl. I S. 476, 566), am 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), am 18.6.2002 (GVBl. I S. 274) und letztmalig am 15.1.2011 (GVBl. I S. 46, 180). Auf die Aufzählung der vor der HBO 2011 liegenden Gesetzesänderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Bei Bedarf kann eine entsprechende tabellarische Darstellung auf der Homepage des HMWVL ([www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)) eingesehen werden. Die Inhalte der Gesetzesänderungen der HBO 2002, die Grundlage der HBO 2011 sind, sind unter 3. dargestellt. **2**

Die HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.1.2011 (GVBl. I S. 46, 180) – HBO 2011 – basiert auf der HBO 2002. Diese wurde seit 2002 insgesamt achtmal geändert. Die Vielzahl der Änderungen war Anlass, den Text neu bekannt zu machen. **3**

### 2. Grundzüge der aktuellen Hessischen Bauordnung

#### 2.1 Zielvorgaben

Mit der HBO 1993 vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655) war der erste Schritt der Strukturveränderung – insbesondere durch Einführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens – eingeleitet worden. Die HBO 2002 war der nächste große Schritt. „Ziel der Strukturveränderungen ist der „schlanke Staat“ mit einer „schlanken Verwaltung“ und mit eigenverantwortlich handelnden Bür- **4**

gerinnen 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.“ Mit diesen Worten, die Programm der Landesregierung in der 15. Wahlperiode waren, sind in der Begründung des Gesetzentwurfs die Ziele der Novelle umrissen (Drucks. Nr. 15/3635 vom 19.2.2002).

- 5 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 Wirtschaftsfaktor. 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 seit November 2000 zum Entwurf der neuen Musterbauordnung erzielten aktuellen Arbeitsergebnisse (Stand 19.12.2001) wurden in den Gesetzentwurf einbezogen. Die MBO wurde durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 7./8.11.2002 neu gefasst und zuletzt durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom Oktober 2008 und durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Mai 2009 geändert. Eine Fortschreibung der Musterbauordnung, in die die Erfahrungen der Länder mit der Umsetzung der MBO in Landesrecht eingeflossen sind, hat die Bauministerkonferenz am 20./21. September 2012 beschlossen.
- 6 Zentraler Ansatz der Reform des Bauordnungsrechts war, über den bisherigen 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.
- 7 In der HBO dokumentieren sich diese Ziele durch:
  - **Entscheidungsverzicht**
    - Genehmigungsfreistellung (§ 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 Genehmigungsverfahrens (§ 57),
    - weitere Übertragung staatlicher Prüf- und Überwachungsaufgaben auf private Sachkundige und Sachverständige bei grundsätzlicher Entkopplung 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.

## 2.2 Das Verfahrensrecht

### 2.2.1 Die Struktur des Verfahrensrechts

Die HBO 2002 führte den 1993 mit der Einführung des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens eingeleiteten Strukturwandel bei der Verteilung der Verantwortlichkeiten zwischen Bauaufsicht und Bauherrschaft fort. Der Umfang staatlicher Präventivprüfung und Überwachung ist weiter eingeschränkt, die ausschließliche Verantwortlichkeit der privaten Bauherrschaft und der zu ihrer Unterstützung tätigen Sachverständigen ist erweitert, Verwaltungsverfahren sind reduziert, im Übrigen zeitlich begrenzt und beschleunigt. 8

Grundgedanke dabei ist, dass die Übereinstimmung von Bauvorhaben mit den Anforderungen des Bauplanungsrechts – auch mit Rücksicht auf die zu respektierende Planungshoheit der Gemeinde – unabhängig von der verfahrensrechtlichen Ausgestaltung im Einzelnen sichergestellt sein muss. Dagegen können präventive Prüfungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren so weit zurückgenommen werden, als die Einhaltung der – im weitesten Sinne – bautechnischen Anforderungen der Hessischen Bauordnung durch ein Kompensationsystem in besonderer Weise qualifizierter und ebenso in besonderem Maße verantwortlicher Privater sichergestellt werden kann. 9

Im Verfahrensrecht ist die bewährte Grundstruktur – entsprechend der neuen MBO – beibehalten. Die HBO unterscheidet zwischen 10

- baugenehmigungsfreien Vorhaben und
- baugenehmigungspflichtigen Vorhaben.

Bei den baugenehmigungsfreien Vorhaben ist differenziert zwischen

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

Bei den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben sind zwei Verfahrensvarianten möglich:

- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57) und
- „herkömmliches“ Baugenehmigungsverfahren (§ 58).

### 2.2.2 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 i. V. m. Anlage 2

- 11** Der Umfang der baugenehmigungsfreien Vorhaben ist entsprechend der Zielsetzung, Verwaltungsverfahren soweit wie möglich abzubauen, erheblich erweitert. Gegenüber dem Katalog des § 63 HBO 1993 sind zahlreiche Vorhaben neu von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. In vielen Fällen sind nach geltendem Recht schon baugenehmigungsfreie Vorhaben in weiter gehendem Umfang als bisher verfahrensfrei gestellt, bei einigen Vorhaben hat sich auch die Notwendigkeit ergeben, die bisherige Genehmigungsfreiheit im Umfang selbst oder durch die Aufnahme eines Vorbehalts einzuschränken.
- 12** Der Katalog enthält überwiegend Vorhaben, die bauordnungsrechtlich nicht relevant sind. Wie schon durch § 63 Abs. 3 HBO 1993 sind aber in den Katalog auch Vorhaben aufgenommen, für die die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht unter Vorbehalt gestellt ist, weil sie nur unter bestimmten Gesichtspunkten aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung der Überprüfung bedürfen und bei denen qualifizierte Fachleute und Sachverständige zur Beurteilung dieser Gesichtspunkte zur Verfügung stehen.

### 2.2.3 Genehmigungsfreistellung (§ 56)

- 13** Die grundsätzliche Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Bereich von qualifizierten B-Plänen bereits durch die Gemeinde getroffen. Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, bedürfen im Bereich dieser B-Pläne unter den Voraussetzungen des § 56 keiner Baugenehmigung. Das Vorhaben ist unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen lediglich der Gemeinde mitzuteilen. Die Bauaufsichtsbehörde erhält eine Zweitausfertigung. Mit dem Bau kann begonnen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats, nachdem die erforderlichen Bauvorlagen bei ihr eingegangen sind, der Bauherrschaft schriftlich erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt.

### 2.2.4 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 57)

- 14** Liegen die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung nach § 56 Abs. 2 HBO nicht vor, ist das **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren** (§ 56) durchzuführen. Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen exakt die Vorhaben, die auch der Genehmigungsfreistellung unterfallen.
- 15** Da maßgeblicher Differenzierungsgrund zwischen Anwendung der Genehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren planungsrechtlichen Inhalts ist, ist es konsequent, im vereinfachten Baugenehmi-

gungsverfahren Bauordnungsrecht ebenfalls nicht zu prüfen. Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft das Vorhaben nur auf die Zulässigkeit

- nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts,
- von beantragten Abweichungen vom Bauordnungsrecht,
- nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Soweit von den Anforderungen des materiellen Bauordnungsrechts nicht abgewichen wird, werden sie für „privatisierungsfähig“ erachtet. Die Privatisierung ist aber verknüpft mit den erforderlichen Kompensationsmechanismen (s. Nr. 2.2.8), die gewährleisten, dass das Sicherheitsniveau nicht maßgeblich verändert wird.

### 2.2.5 Das „herkömmliche“ Genehmigungsverfahren (§ 58)

Das „herkömmliche“ Baugenehmigungsverfahren, das tendenziell auf eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbestätigung zielt, ist allen Sonderbauten i.S. des § 2 Abs. 8 vorbehalten. 16

Auch im „herkömmlichen“ Baugenehmigungsverfahren ist die präventive hoheitliche Prüfung zurückgenommen, indem 17

- die sog. „**Schlusspunkttheorie**“ aufgegeben ist, da das im engeren Sinne außerbaurechtliche Fachrecht selbst darüber entscheiden soll, ob danach vorgeschriebene Zulassungsentscheidungen Voraussetzung für die bauaufsichtliche Genehmigung sein sollen (§ 64 Abs. 1 i. V.m. § 58),
- auf die Prüfung
  - der bautechnischen Nachweise des **Schallschutzes** und **Wärmeschutzes** verzichtet ist, weil dieses Anforderungsfeld durch die in § 59 Abs. 5 vorgesehene Kompensationsregelung hinreichend abgedeckt wird (§ 59 Abs. 1 Satz 2 und 3),
  - des **Erschütterungsschutzes** verzichtet ist, dem in der Vollzugspraxis nur selten Bedeutung zukommt und bei dem zu erwarten ist, dass die Bauherrschaft insoweit sensibler Vorhaben eigenverantwortlich für die erforderlichen Vorkehrungen Sorge trägt (§ 58 Satz 3),
  - auf die Prüfung der Anforderungen des **baulichen Arbeitsschutzes** verzichtet ist, weil sie im Hinblick auf ihre weit gehende Ablesbarkeit aus anderen Rechtsvorschriften, insbesondere der Arbeitsstättenverordnung, und wegen der gewerbeaufsichtlichen Befugnisse insgesamt nicht für erforderlich gehalten wird (§ 58 Satz 3).

Darüber hinaus ist für bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, auch auf die hoheitliche Prüfung der bautechnischen Nachweise der **Standicherheit** und des **vorbeugenden Brandschutzes** einschließlich der Nachweise für die sichere Benutzbarkeit und die ordnungsgemäße Abführung der Abgase von Energieerzeugungsanlagen verzichtet, soweit Sachverständige i.S. einer Rechtsverordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 – bei bautechnischen Nachweisen des vorbeugenden Brandschutzes für Gebäude der Gebäudeklasse 4 qualifizierte Nachweisberechtigte i.S. einer Rechtsverordnung nach § 80 Abs. 5 18

Satz 1 Nr. 1 – die ausschließlich private Verantwortung in diesen Anforderungsfeldern übernehmen (§ 59 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 und Abs. 6).

### 2.2.6 Aufgabe der Schlusspunkttheorie

- 19** Die HBO hält an der Baugenehmigung als Instrument präventiver hoheitlicher Kontrolle grundsätzlich fest. Die **Feststellungswirkung der Baugenehmigung** ist aber auch im „herkömmlichen“ Baugenehmigungsverfahren eingeschränkt. Der Begriff „öffentlich-rechtliche Vorschriften“, mit denen das Bauvorhaben übereinstimmen muss, ist herkömmlich so verstanden worden, dass für die Realisierung des Vorhabens einschließlich seiner bestimmungsgemäßen Nutzung neben der Baugenehmigung nach anderem öffentlichen Recht vorgeschriebene objektbezogene (nicht betriebs- oder personenbezogene) Genehmigungen, Erlaubnisse und sonstige Zulassungen (so genannte „vorgreifliche Verwaltungsakte“) vorliegen müssen, bevor die Übereinstimmungsfeststellung getroffen werden kann. Die Baugenehmigung war, namentlich im Hinblick auf ihren verfügenden Teil (so genannte Baufreigabewirkung), der „Schlusspunkt“ einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Prüfung des Bauvorhabens („**Schlusspunkttheorie**“).
- 20** Die HBO stellt hinsichtlich der Voraussetzungen, unter denen die Baugenehmigung zu erteilen ist, nur noch auf die Übereinstimmung des Vorhabens mit den „**im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden**“ öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab (§ 64 Abs. 1). In Verbindung mit § 58, der den Anwendungsbereich und bauaufsichtlichen Prüfbereich des „herkömmlichen“ Baugenehmigungsverfahrens eindeutig bestimmt, wird damit festgestellt, dass von der Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung der Baugenehmigung im „herkömmlichen“ Baugenehmigungsverfahren andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nur insoweit zu prüfen sind, als wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird oder nach dem anderen Fachrecht kein eigenes Zulassungsverfahren mit rechtlich selbstständiger Entscheidung mit Außenwirkung vorgeschrieben ist.
- 21** Die Entscheidung für die damit verbundene Auflösung der rechtlichen oder jedenfalls faktischen Bündelungswirkung der Baugenehmigung gründet sich auf den dem Entwurf zu Grunde liegenden Grundansatz des Rückzugs des Staates aus einer umfassenden Betreuung der Bauherrschaft und dem damit verbundenen Zeit- und Kostenaufwand, wenn die Bauherrschaft – auch durch die Heranziehung entsprechend qualifizierten privaten Sachverständigen – imstande ist, diese Rechts- und Investitionssicherheit in ihrer eigenen Risikosphäre zu schaffen. Dies erfasst auch die Leistung der vorbeugenden Kontrolle der Bauvorhaben auf ihre lückenlose Übereinstimmung mit den jeweils einschlägigen Anforderungen des gesamten öffentlichen Rechts. Die Einschränkung der Feststellungswirkung der Baugenehmigung fügt sich – neben der Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfprogramme und der Privatisierung bauaufsichtlicher Prüfungen – in das Gesamtkonzept des Abschieds von der Baugenehmigung als umfassender öffentlich-rechtlicher Unbedenklichkeitsbescheinigung ein.

Die Baugenehmigungsverfahren sind jedoch offen für fachgesetzliche Konzentrationsregelungen oder für die Übertragung der Zuständigkeit für fachgesetzliche Entscheidungen. Eine bürgerfreundliche umfassende Genehmigung aus einer Hand ist somit weiterhin möglich. **22**

### 2.2.7 Wahlmöglichkeit zwischen den Verfahren

Die ursprünglich bis zum 30.9.2005 befristete **Wahlmöglichkeit** wurde mehrfach verlängert (§ 78 Abs. 10 HBO 2002). Mit der letzten Änderung der HBO wurde die Wahlmöglichkeit in § 54 Abs. 3 als Dauerrecht aufgenommen. Es ist möglich, statt nach § 56 genehmigungsfrei zu bauen, ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder eine bauaufsichtliche Prüfung im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Ebenso kann für Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen, ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren gewählt werden. Die Wahlmöglichkeit besteht nicht für Vorhaben, die nach § 55 i. V. m. Anlage 2 baugenehmigungsfrei sind, außer die Gemeinde hat von der Möglichkeit, ein Verfahren zu fordern, Gebrauch gemacht (Anlage 2 Abschnitt V Nr. 1 Satz 2). **23**

### 2.2.8 Kompensationsmaßnahmen für den Wegfall der bauaufsichtlichen Kontrolle

Die Struktur des formellen Rechts ist überlagert von einem **dreiteiligen Kompensationsprogramm**, das an die Stelle der bisherigen behördlichen Präventivkontrolle tritt. Hierbei ist berücksichtigt, dass die Kompensation für entfallende bauaufsichtliche, insbesondere bautechnische Prüfungen, nicht an die Abgrenzungen der Verfahrensvarianten gebunden werden kann. Das Kompensationsprogramm ist deshalb nicht an die Verfahren gekoppelt, sondern **verfahrensübergreifend** von den Schwierigkeitsgraden des jeweiligen Vorhabens abhängig. **24**

Die drei Teile des Kompensationsprogramms sind: **25**

- **Privatisierung der Prüfung**  
die ursprünglich von der Bauaufsichtsbehörde vorgenommene bautechnische Prüfung übernehmen hinreichend qualifizierte, privat handelnde Sachverständige und Nachweisberechtigte (§ 59);
- **Privatisierung der Bauüberwachung**  
Sachverständige und Nachweisberechtigte sind in die Überwachung der Bauausführung einbezogen, sie haben die ordnungsgemäße Bauausführung zu bescheinigen (§ 73 Abs. 2);
- **Restkontrolle durch Bauaufsichtsbehörde**
  - bei der Bauaufsichtsbehörde wird eine vollständige Bauakte geführt (§ 60 Abs. 3),
  - bautechnische Nachweise und Prüfbescheinigungen der Sachverständigen sind vor Baubeginn, spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 60 Abs. 3, § 65 Abs. 3),

- Bescheinigungen der Sachverständigen und der Nachweisberechtigten über die ordnungsgemäße Bauausführung sind der Bauaufsichtsbehörde mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus vorzulegen (§ 74 Abs. 2 Satz 3).
- 26** **Sonderbauten** (§ 2 Abs. 8) sind wegen ihrer besonderen Sicherheitsrelevanz aus den Privatisierungsregelungen weitestgehend ausgenommen. Für sie bleibt die Prüfung von bautechnischen Nachweisen (ausgenommen Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes) noch hoheitlich, wird also von der Bauaufsichtsbehörde bzw. den von ihr regelmäßig beauftragten Prüfämtern oder Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieuren für Baustatik als beliebigen Unternehmerinnen und Unternehmern vorgenommen und verantwortet.
- 27** Ergänzende Regelungen durch eine **Sachverständigen-Verordnung und Nachweisberechtigten-Verordnung** gewährleisten, dass die Privatisierung staatlicher Aufgaben ohne Qualitätsverlust erfolgt. Die Qualifikationsanforderungen an die Personen, die die bautechnischen Nachweise aufstellen und prüfen, werden durch die **Nachweisberechtigten-Verordnung** und die **Hessische Prüfberechtigten- und Prüfsachverständigenverordnung** näher bestimmt.

### 2.3 Das materielle Recht

- 28** Ebenso wie das formelle Recht wurde auch der Bereich des materiellen Rechts entsprechend der Zielsetzung der **Effizienzsteigerung, Deregulierung** und **Staatsentlastung** auf den Prüfstand gestellt. Bestehende materielle Standards wurden auf Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft. Neue und schärfere Anforderungen an das Bauen wurden nach Möglichkeit vermieden, soweit nicht der angestrebten Ländereinheitlichkeit des Rechts Vorrang eingeräumt wurde.
- 29** Schwerpunkte der Änderungen waren 2002
- Abbau der Regelungsdichte durch Verzicht auf entbehrliche Anforderungen, insbesondere Detailregelungen und Ausstattungsstandards,
  - Beschränkung auf den bauordnungsrechtlichen Aufgabenschwerpunkt der Gefahrenabwehr,
  - Zusammenfassung gleichartiger Vorschriften und Anforderungen,
  - Bereinigung von Doppelregelungen und Doppelprüfungen sowohl innerhalb der Hessischen Bauordnung selbst als auch im Verhältnis zum anderen öffentlichen Recht.
- 30** Wegen der Fülle der Änderungen beschränkt sich nachfolgende Zusammenfassung auf einige wichtige Punkte.
- Im Vordergrund der materiellen Neuregelungen der HBO 2002 stand die **Reform des Brandschutzkonzepts**. Das neue System der **Gebäudeklassen** (§ 2 Abs. 3) entspricht dem der MBO. Redaktionell abweichend von der MBO sind, um den Gesetzestext lesbarer und die Anforderungen übersicht-



licher darzustellen, die Detailanforderungen an Bauteile und Baustoffe tabellarisch in der **Anlage 1** zum Gesetzestext zusammengefasst.

- Die **Legaldefinition für Wohngebäude** (§ 2 Abs. 6) wurde weitergehend als bisher an die in § 13 der BauNVO verwendete Begriffsbestimmung angepasst. Die Änderung wirkt sich auf den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nach § 56 und des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 57) aus, da Schwerpunkt des Anwendungsbereichs dieser Verfahren Wohngebäude sind.
- Die einschränkende **Definition der Sonderbauten** in § 2 Abs. 8 hat sowohl verfahrensrechtliche als auch materielle Bedeutung. Die Bestimmung eindeutiger Bezugsgrößen in § 2 Abs. 8 Nr. 1 bis 16 schließt weitergehende Anforderungen auf Grund des § 45 Abs. 1 aus, hat also materielle Erleichterungen zur Folge. Nr. 17 ist mit der letzten Änderung der HBO hinzu gekommen.
- Die Generalklausel (§ 3 Abs. 1) wurde weitgehend auf den bauordnungsrechtlichen Inhalt des Gesetzes beschränkt.
- Öffentlich-rechtlich müssen nur noch die bauaufsichtlich **eingeführten Technischen** Baubestimmungen statt wie bisher die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet werden (§ 3 Abs. 3 Satz 1).
- Bei den Anforderungen **an die Bebauung der Grundstücke** (§ 4) und an die **Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken** (§ 5) ist auf Detailregelungen verzichtet.
- Das mit der HBO 1993 eingeführte neue System der Berechnung der vor Gebäuden frei zu haltenden **Abstandsflächen** hatte sich weitgehend bewährt und wurde deshalb im Grundsatz unverändert in § 6 übernommen. Nicht übernommen wurde u.a. die Regelung des **Waldabstandes** (§ 6 Abs. 15 HBO 1993). Der Katalog der **an der Nachbargrenze ohne ausdrückliche Abweichung zulässigen baulichen Anlagen** ist erweitert (§ 6 Abs. 10) und mit der letzten Änderung modifiziert worden.
- **Aufenthaltsräume in Kellergeschossen** müssen wie in Dachgeschossen nur 2,20 m lichte Höhe haben (§ 42 Abs. 1 Satz 1).
- Auf **Ausstattungsstandards für Wohnungen** wurde weitgehend verzichtet (§ 43), so auf die Forderung nach ausreichend großen **Trockenräumen** oder ausreichend großen **Waschküchen**, auf die **Mindestgröße für Abstellräume**, auf die Forderung nach **baulicher Abgeschlossenheit** jeder Wohnung von anderen Wohnungen und fremden Räumen, auf die **Forderung nach mind. einem besonnten Aufenthaltsraum** und das Verbot der **Nordlage aller Aufenthaltsräume** einer Wohnung und auf die Forderung, dass in jeder Wohnung eine **Küche oder Kochnische** vorhanden sein muss sowie und auf die Festlegung von **Mindestgrößen für Wohn- und Schlafräume** einer Wohnung.
- Der einheitliche **Abweichungstatbestand** (§ 63) ersetzt die frühere Differenzierung in Ausnahme und Befreiung. Hierdurch wird die Erteilung von Abweichungen erleichtert.
- An die **barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen** wurde gegenüber dem früheren Recht z. T. weitergehende Forderungen gestellt, indem die Regelungen der MBO 2002/2008 übernommen wurden. Über das bisher geltende Recht hinaus ist gefordert, dass schon ab Gebäuden mit mehr als zwei Woh-

nungen – statt wie bisher erst ab mehr als drei Wohnungen – die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen (§ 43 Abs. 2).

### 3. Änderungen der HBO 2002

**31** Die HBO 2002 wurde seit ihrem Inkrafttreten achtmal geändert und einmal ergänzt:

#### 3.1 Artikel 19 des Zweiten Gesetzes zur Änderung verwaltungsverfahrenrechtlicher Vorschriften

**32** Durch Artikel 19 des Zweiten Gesetzes zur Änderung verwaltungsverfahrenrechtlicher Vorschriften vom 21.3.2005 (GVBl. I. S. 218) wurde in § 64 Abs. 3 Satz 1 klargestellt, dass die elektronische Form für die Baugenehmigung ausgeschlossen ist.

#### 3.2 § 91 Hessisches Wassergesetz

**33** Durch Artikel 1 (§ 91 des Hessischen Wassergesetzes) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes an europarechtliche Vorgaben und Änderungen des hessischen Naturschutzrechtes vom 6.5.2005 (GVBl. I. S. 305) wurde Anlage 2 Teil I Nr. 13.13 der HBO geändert. Baugenehmigungsfrei sind bauliche Anlagen im Uferbereich von Gewässern und in Überschwemmungsgebieten hiernach nur noch, wenn sie einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren unterliegen.

#### 3.3 Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

**34** Das aus der Mitte des Landtags eingebrachte Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 20.5.2005 (GVBl. I S. 434) hat in § 13 Abs. 5 die Pflicht, Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten, neu geregelt. Für bestehende Wohnungen ist eine Übergangsfrist bis Ende 2014 eingeräumt.

#### 3.4 Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

**35** Etwas umfangreicher waren die Änderungen durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 28.9.2005 (GVBl. I S. 662). Insgesamt hatte sich aus den ersten Vollzugserfahrungen mit der Bauordnungsrechtsreform kein gesetzlicher Handlungsbedarf für durchgreifende Rechtsänderungen ergeben (Begründung des Regierungsentwurfs, Drucksache 16/4194 vom 15.7.2005). Die Änderungen beschränkten sich deshalb im Wesentlichen auf kleinere Randkorrekturen, die die Rechtsanwendung und den Vollzug erleichtern.

Erforderlich war die Rechtsänderung lediglich aus zwei Gründen:

- Die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mussten wegen europarechtlicher Vorgaben für das Baugenehmigungsverfahren für anwendbar erklärt werden (§ 61 Abs. 3).
- Die am 30.9.2005 ausgelaufenen Übergangsregelungen für Sachverständige mussten verlängert werden, weil eine Sachverständigenverordnung bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erlassen wurde. Bis zur Vorlage einer Sachver-