

# Bauordnungsrecht Hessen

Spannowsky / Pützenbacher

2020

ISBN 978-3-406-74791-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](http://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](http://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Spannowsky/Pützenbacher  
Bauordnungsrecht Hessen

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Bauordnungsrecht Hessen

Kommentar

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Willy Spannowsky**

Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern,  
Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht, Zweibrücken

**Prof. Dr. Stefan Pützenbacher**

Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main,  
Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG  
2020



C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
BeckOK BauordnungsR. Hessen/*Bearbeiter* HBO § 1 R.n. 1

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**[www.beck.de](http://www.beck.de)**

ISBN 978 3 406 74791 5

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Livonia Print, SIA  
Ventspils 50, LV-1002 Riga, Lettland

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Bearbeiterverzeichnis

### Aktuelle Bearbeiter:

Dr. Christian Gohde .....	Akademischer Rat, Technische Universität Kaiserslautern
Ottmar Lich .....	Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a.D., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Rabenau
Christoph Mayer, LL.M ....	Ass. jur., Mag. iur., Lehrbeauftragter an der Technischen Universität Kaiserslautern
Matthias M. Möller .....	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main
Franz Neukirch .....	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main
Dr. Olaf Otting .....	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main
Prof. Dr. Christian W. Otto .....	Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher .....	Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Frankfurt am Main, Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences
Hans-Hermann Schild .....	Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht, Wiesbaden
Prof. Dr. Willy Spannowsky .....	Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern, Richter am Oberlandesgericht, Zweibrücken
Dr. Patrick Schulz .....	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Technische Universität Berlin
Cedric-Pierre Vornholt .....	Amtsjurist, Rechtsamt, Stadt Frankfurt am Main

### Frühere Bearbeiter:

Prof. Dr. Lutz Eiding .....	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hanau, Honorarprofessor, Hochschule Darmstadt
Dr. Martin Faußner .....	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hanau
Karsten Foth .....	Dipl.-Ing., Hamburg
Matthias Heck .....	Dipl. Verwaltungswirt, Hanau
Robert Karnes .....	Ass. jur., Dipl. Bau-Ing. (FH), Lehrbeauftragter für öffentliches und privates Baurecht, Hochschule Darmstadt
Natalie Krampetz .....	Rechtsanwältin, Gießen
Harald Niemöller .....	Dipl.-Ing, München
Dr. Karen Paliga .....	Dipl.-Ing., Braunschweig
Stefan Peters .....	Dipl.-Ing., Architekt, Aachen
Prof. Dr.-Ing. Lothar Ruf .	Professor, Hochschule Darmstadt
Kay Schulz .....	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Gießen
Georg Spennes .....	Dipl.-Ing., Aachen
Prof. Dr.-Ing. Jochen Zehfuß .....	Universitätsprofessor, Technische Universität Braunschweig

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Vorwort

Das hessische Bauordnungsrecht hat als Landesbauordnungsrecht zentrale Bedeutung für das öffentliche Baurecht. Der Kommentar geht daher auf alle Aspekte des Bauordnungsrechts in Hessen ein. Gleichwohl kann dieser durch die weitgehende Übereinstimmung der Hessischen Bauordnung (HBO) mit der Musterbauordnung auch für alle anderen Landesbauordnungen, die sich ebenfalls an der Musterbauordnung ausgerichtet haben, herangezogen werden.

Die HBO ist spezielles Gefahrenabwehrrecht und enthält deshalb insbesondere Regelungen zur Wahrung des Schutzes der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Bezug auf das Leben und die Gesundheit bei der Errichtung, Änderung oder der Beseitigung von baulichen Anlagen. Darüber hinaus enthält diese auch immer mehr Regelungen zur Umsetzung sozialstaatlicher und ökologischer Belange und ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht das zentrale Regelwerk zum Vollzug des Baurechts.

Das Bauordnungsrecht unterliegt immer größerem unionsrechtlichen Anpassungsdruck. Mit der novellierten und am 6.7.2018 in Kraft getretenen Hessischen Bauordnung vom 28.5.2018 (HBO 2018) erfolgte die Umsetzung der Bauprodukteverordnung (Bau-PVO – Verordnung EU Nr. 305/2011 v. 9.3.2011 Abl. L 88 v. 4.4.2011, S. 5). Der EuGH hat mit Urteil v. 16.1.2011 (Az. C-100/13) die deutsche Vorgehensweise, zusätzlich zum CE-Zeichen nationale Genehmigungen für bestimmte Bauprodukte nachweisen zu müssen, als rechtswidrig eingestuft. Die Musterbauordnung (MBO) wurde entsprechend angepasst, sodass mit der Novellierung der HBO auch eine Anpassung an diese durch die Übernahme der Regelungen zum Bauproduktrecht (§§ 18 ff.) erfolgte. Zusätzlich wurden auch die Regelungen zum Brandschutzkonzept (§§ 29 ff.) und § 90 zu technischen Baubestimmungen und die auf dieser Vorschrift basierenden technischen Baubestimmungen (beruhend mehrheitlich auf den Muster-Verwaltungsvorschriften technischer Baubestimmungen, MVV TB) sowie weitgehend auch die sonstigen Regelungen aus der MBO übernommen.

Des Weiteren dient die Novellierung der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU v. 4.7.2012, Abl. L 197 v. 24.7.2012, S. 1). Als Ergebnis sind Vorhaben, die der Richtlinie unterfallen, von der Genehmigungsfreistellung ausgenommen und stets im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auch wurden Regelungen zum barrierefreien Bauen verbessert, Bedingungen für den Radverkehr, das Bauen mit Holz und die Formvorschriften für das Stellen eines Bauantrags in digitaler Form erleichtert. Mit der Novellierung sind auch Änderungen im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum eingetreten. So sind Erleichterungen bezüglich Stellplatzregelungen und der Umwandlung von leer stehenden Bürogebäuden in Wohnraum bei der Rückkehr zur früheren Nutzung und Änderungen der Abstandsvorschriften beim Abriss bestehender Gebäude und der Errichtung gleichartiger Gebäude an gleicher Stelle in Kraft getreten.

Der neue Bauvorlagenerlass findet Berücksichtigung. Neue Handlungsempfehlungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL) zum Vollzug der HBO 2018 (HE-HBO) als Beitrag zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungsrichtlinie sind angekündigt, allerdings noch nicht veröffentlicht und werden unter [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) abrufbar sein. Die aktuellen Handlungsempfehlungen v. 22.1.2004 in der Fassung vom 1.10.2014 beziehen sich noch auf die HBO 2011 (a. F.). Die Kommentierung steht einschließlich der berücksichtigten Gesetzesänderungen sowie der Rechtsprechung und Literatur auf dem Stand Januar 2020. Die Änderungen durch Art. 16 Hess. Ausländer-Teilhabeg Kommunalpolitik vom 7.5.2020 (GVBl. S. 318) sind berücksichtigt. Darüber hinaus sind diejenigen Änderungen durch Art. 1 ÄndG vom 3.6.2020 (GVBl. S. 378) mit Wirkung vom 11.6.2020 (§§ 6, 7, 14, 36, 38, 58, 64, Anlage) berücksichtigt, die Änderungen mit Wirkung vom 1.6.2021 (Inhaltsübersicht, §§ 77a, 89) sind nicht berücksichtigt.

Der Kommentar richtet sich als Praxiskommentar an die Anwaltschaft, Architekten, Bauingenieure, Behördenvertreter, die Richterschaft und selbstverständlich auch an alle Baurechtswissenschaftler. Es werden neben der aktuellen Literatur die einschlägige Rechtsprechung, insbesondere



## Vorwort

die des Verwaltungsgerichtshofs Kassel, berücksichtigt. Die Autorinnen und Autoren kommen aus der Wissenschaft sowie der baurechtlichen und technischen Praxis.

Der Kommentar erscheint in einer Reihe von Beck'schen Online-Kommentaren zum Bauordnungsrecht für die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

Wir freuen uns, dass dieser Kommentar nunmehr im Zusammenhang mit der 10. Edition auch erstmalig als Printversion herausgegeben wird und möchten uns ganz herzlich bei allen Autorinnen und Autoren, dem Verlag und allen, die zum Gelingen beigetragen haben, für die gute Zusammenarbeit und die sorgfältige Aktualisierung bedanken.

Kaiserslautern/Frankfurt am Main, im Juni 2020

*Prof. Dr. Willy Spannowsky  
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis .....	V
Vorwort .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XXI

Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland .....	1
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Hessen .....	43

## Hessische Bauordnung

### Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich .....	49
§ 2 Begriffe .....	60
§ 3 Allgemeine Anforderungen .....	88

### Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke .....	109
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....	111
§ 6 Abstandsflächen und Abstände .....	113
§ 7 Grundstücksteilung .....	151
§ 8 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielflächen .....	153

### Dritter Teil. Bauliche Anlagen

#### Erster Abschnitt. Gestaltung, Außenwerbung

§ 9 Gestaltung .....	158
§ 10 Anlagen der Außenwerbung .....	165

#### Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle .....	169
§ 12 Standsicherheit .....	175
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse .....	181
§ 14 Brandschutz .....	187
§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz .....	194
§ 16 Verkehrssicherheit .....	202
§ 17 Bauarten .....	208

#### Dritter Abschnitt. Bauprodukte

§ 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten .....	211
§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten .....	215
§ 20 Verwendbarkeitsnachweis .....	217
§ 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung .....	219
§ 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis .....	221
§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall .....	222
§ 24 Übereinstimmungsbestätigung .....	224
§ 25 Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens .....	226
§ 26 Zertifizierung .....	228
§ 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen .....	229
§ 28 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen .....	231

**Vierter Abschnitt. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken und Dächer**

§ 29	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen .....	233
§ 30	Tragende Wände, Stützen .....	244
§ 31	Außenwände .....	248
§ 32	Trennwände .....	252
§ 33	Brandwände .....	256
§ 34	Decken .....	266
§ 35	Dächer .....	269

**Fünfter Abschnitt. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen**

§ 36	Erster und zweiter Rettungsweg .....	274
§ 37	Treppen .....	281
§ 38	Notwendige Treppenräume, Ausgänge .....	285
§ 39	Notwendige Flure, offene Gänge .....	291
§ 40	Fenster, Türen, sonstige Öffnungen .....	295
§ 41	Umwehungen .....	300

**Sechster Abschnitt. Technische Gebäudeausrüstung**

§ 42	Aufzüge .....	304
§ 43	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle .....	308
§ 44	Lüftungsanlagen .....	309
§ 45	Feuerungsanlagen, Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung .....	312
§ 46	Sanitäre Anlagen, Toilettenanlagen in Gaststätten .....	327
§ 47	Kleinkläranlagen, Abwasserbehälter .....	330
§ 48	Aufbewahrung fester Abfallstoffe .....	335
§ 49	Blitzschutzanlagen .....	338

**Siebter Abschnitt. Nutzungsbedingte Anforderungen**

§ 50	Aufenthaltsräume .....	340
§ 51	Wohnungen .....	348

**Achter Abschnitt. Besondere Anlagen**

§ 52	Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder .....	355
§ 53	Sonderbauten .....	379
§ 54	Barrierefreies Bauen .....	386

**Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten**

§ 55	Grundpflichten .....	400
§ 56	Bauherrschaft .....	408
§ 57	Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser .....	428
§ 58	Unternehmen .....	435
§ 59	Bauleitung .....	442

**Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren**

**Erster Abschnitt. Bauaufsichtsbehörden**

§ 60	Zuständigkeiten, personelle Besetzung .....	450
§ 61	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden .....	456

**Zweiter Abschnitt. Verwaltungsverfahren**

§ 62	Grundsatz .....	471
§ 63	Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben .....	485
§ 64	Genehmigungsfreistellung .....	488
§ 65	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren .....	506

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 66 Baugenehmigungsverfahren .....	517
§ 67 Bauvorlageberechtigung .....	523
§ 68 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung .....	533
§ 69 Bauantrag, Bauvorlagen .....	546
§ 70 Behandlung des Bauantrages .....	558
§ 71 Beteiligung der Nachbarschaft .....	564
§ 72 Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung .....	576
§ 73 Abweichungen .....	585
§ 74 Baugenehmigung .....	596
§ 75 Baubeginn .....	613

### **Dritter Abschnitt. Besondere Verfahrensregelungen**

§ 76 Bauvoranfrage, Bauvorbescheid .....	617
§ 77 Teilbaugenehmigung .....	633
§ 78 Fliegende Bauten .....	642
§ 79 Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft .....	650

### **Vierter Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen**

§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte .....	661
§ 81 Baueinstellung .....	666
§ 82 Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung .....	690

### **Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung**

§ 83 Bauüberwachung .....	724
§ 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung .....	737

### **Sechster Abschnitt. Baulasten**

§ 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis .....	757
--	-----

### **Sechster Teil. Bußgeld-, Übergangs-, Rechtsvorschriften, Ausführungsbestimmung zum Baugesetzbuch, Schlussvorschriften**

§ 86 Bußgeldvorschriften .....	770
§ 87 Übergangsvorschriften .....	779
§ 88 Aufhebung bisherigen Rechts .....	782
§ 89 Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften .....	783
§ 90 Technische Baubestimmungen .....	797
§ 91 Örtliche Bauvorschriften .....	807
§ 92 Frist zur Umnutzung ehemaliger land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude ...	821
§ 93 Inkrafttreten .....	822
Anlage zu § 63 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 .....	824

<b>Sachverzeichnis</b> .....	<b>855</b>
------------------------------	------------