

Hessische Bauordnung: HBO

Hornmann

4. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77184-2
C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Hornmann
Hessische Bauordnung


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Hessische Bauordnung (HBO)

Kommentar

von

Gerhard Hornmann

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Frankfurt am Main a. D.

4. Auflage
2022
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG




beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77184 2

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
Umschlaggestaltung: C. H. Beck Verlag Nördlingen



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

Vorwort zur 4. Auflage

Mit der am 6.7.2018 in Kraft getretenen Hessischen Bauordnung vom 28.5.2018 (GVBl. S. 198) – HBO 2018 wurde zugleich die zahlreich geänderte HBO 2002 (a.F.) außer Kraft gesetzt. Mit der HBO 2018 erfolgte die Umsetzung der BauPVO (Verordnung EU Nr. 305/2011 vom 9.3.2011 – Bauproduktenverordnung, ABl. L 88 v. 4.4.2011, S. 5). Anpassungsbedarf an das europäische Bauproduktenrecht ergab sich auch aus dem Urteil des EuGH vom 16.10.2014 (Rs. C- 100/13, NVwZ 2015, 49). Die europarechtlichen Vorgaben an Bauprodukte in der BauPVO machten es mittelbar erforderlich, die HBO an die Musterbauordnung (MBO v. Nov. 2002, zuletzt geändert durch Beschluss d. Bauministerkonferenz vom 13.5.2016) anzupassen. Die HBO 2018 hat deshalb die neuen Regelungen der MBO zum Bauproduktenrecht (§§ 18 ff.) und die des Brandschutzkonzeptes der MBO (§§ 29 ff.) und die sonstigen Regelungen weitgehend übernommen, zudem die auf § 90 über Technische Baubestimmungen und die auf dieser Vorschrift basierenden und inzwischen aktualisierten Technischen Baubestimmungen (s.u.). Auch wurden durch Änderung zahlreicher Vorschriften die Rechtslage in Bezug auf das barrierefreie Bauen verbessert und die Bedingungen für den Radverkehr erleichtert. Die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise wurde durch die Übernahme der Brandschutzanforderungen der MBO erleichtert. Schließlich erfolgten Erleichterungen für die Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren (zum Vorstehenden s. d. Reg.-Begr. LT-Drs. 19/5379), leider jedoch kein in sich stimmiges und für alle hessischen Bauaufsichtsbehörden verbindliches Verfahren über das elektronische Baugenehmigungsverfahren und die elektronische Bauakte. Zeitgleich mit der HBO 2018 erging ein neuer Bauvorlagenerlass. Handlungsempfehlungen zur HBO 2018 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) lassen noch immer auf sich warten; die zur alten HBO datieren vom 1.10.2014.

Die HBO 2018 war bereits Gegenstand der 3. Auflage¹, die vergriffen war und nachgedruckt werden musste. Die 4. Auflage berücksichtigt zudem die erste Änderung der HBO 2018 durch das Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung vom 3.6.2020 (GVBl. S. 378), mit der die Typengenehmigung in § 77a – die Vorschrift entspricht weitgehend § 72a MBO 2019 – in das Gesetz aufgenommen wurde. Mit dieser Gesetzesänderung wurden zudem Erleichterungen für den Mobilfunkfunkausbau zur Erschließung des Landes mit LTE- und später 5G-Standard geschaffen, nämlich die Genehmigungsfreistellung von Mobilfunkmasten bis zu einer Höhe von 15 m statt bisher 10 m und die Reduzierung des Abstands bis zur Grundstücksgrenze im Außenbereich von 40 % auf 20 % der Höhe, sowie kleinere Anpassungs- und Korrekturbedarfe in der Folge der Neufassung der HBO vom 28.5.2018 vollzogen.

Eingearbeitet wurden außerdem die drei zum 1.1.2021 in Kraft getretenen, auf der HBO basierenden Rechtsverordnungen, nämlich die überarbeitete Technische PrüfVO (TPrüfVO) und die neu in Kraft gesetzten NachweisberechtigtenVO (NBVO) und PrüfberechtigtenVO (HPPVO), ebenso die Fahrradabstellplatzverordnung (FStellpIV) vom 14.5.2020.

Berücksichtigt wurden schließlich die neue (s.o.), am 8.12.2021 bekannt gemachte (StAnz. 2021 S. 1704) und am 1.1.2022 in Kraft getretene Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – H-VV TB, die der am 19.1.2021 veröffentlichten Ausgabe der MVV TB 2020/1 des DIBt entsprechen. Dem Konzept der H-VV TB folgend

¹ Die 3. Aufl. wurde u. a. besprochen durch Wettlaufer in NVwZ 2019, 1022.

Vorwort

sind diese (wie ihr Vorläufer in der 3. Auflage) – wegen des großen Umfangs teilweise nur auszugsweise – bei den sie jeweils betreffenden Bestimmungen der HBO aufgeführt, ebenso die wesentlichen allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normen, VDI-Richtlinien pp.). Damit wird den Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten, Sachverständigen, Bauleitern und Unternehmen eine wichtige Hilfestellung geleistet.

Eingearbeitet ist der zum 1.3.2022 in Kraft getretene Bauvorlagenerlass (BVERl) vom 20.1.2022 (StAnz. S. 223), des den zuvor geltenden abgelöst hat.

Ausführlich behandelt wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), soweit sie auch im Baugenehmigungsverfahren in explizit vorgeschriebenen Fällen durchzuführen ist, samt der absoluten und relativen Verfahrensfehler und des diesbezüglichen Rechtsschutzes von Umweltverbänden (Verbandsklägern) sowie von natürlichen und juristischen Personen (Individualklägern) nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG).

Das UmwRG enthält neben Verbandsklagen und Präklusions- und Fehlerfolgenregelungen aber auch eine neue Klagemöglichkeit gegen Baugenehmigungen, soweit der Anwendungsbereich des UmwRG auf baurechtliche Zulassungen reicht; auch dies wurde ausführlich behandelt.

Nunmehr wird auch knapp auf das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) eingegangen, soweit es Schnittstellen mit der HBO hat.

Die Kommentierung ist weiterhin stark orientiert an der veröffentlichten oder bekannt gewordenen verwaltungs- und verfassungsgerichtlichen sowie auch der Haftungsfragen betreffenden zivilgerichtlichen Rechtsprechung, aber auch der Literatur, vornehmlich zum Bauordnungsrecht. Dies alles ist umfassend bis Anfang März 2022 verarbeitet worden. Dadurch liefert die Kommentierung in besonderem Maße auch dem Juristen eine Hilfestellung. Inhalt und Grenzen der Normen werden zudem insbesondere auch für den Nichtjuristen durch zahlreiche Beispielfälle verdeutlicht. Von deren praktischer Relevanz konnte ich mich aufgrund meiner Zugehörigkeit zu einem Bausenat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs und meiner anschließenden mehr als zwanzigjährigen Tätigkeit als Vorsitzender der Baukammer des Verwaltungsgerichts Gießen und sodann des Verwaltungsgerichts Frankfurt am Main überzeugen.

Die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der HBO 2018 mit der zuletzt gelten Fassung der HBO 2002 sind (wie in der 3. Auflage) stets zu Beginn eines Paragraphen dargestellt.

Beibehalten wurden im Interesse der einfacheren Handhabung und der Erleichterung des Einstiegs die der Kommentierung bei nahezu allen Vorschriften vorangestellte Inhaltsübersicht. Das umfangreiche Sachregister wurde erweitert und ermöglicht den „punktgenauen Zugriff“. Durch die noch zahlreicher vorgenommenen Querverweise werden die Zusammenhänge zwischen den Vorschriften noch besser erkennbar. Im Interesse einer besseren Lesbarkeit befinden sich Zitate und Anmerkungen in den Fußnoten.

Die wichtigsten bau- und baunebenrechtlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang aufgeführt. Im Zeitalter des Internets wurde von ihrem Abdruck abgesehen. Die HBO, aufgrund der HBO ergangene Rechtsverordnungen, hessisches Baunebenrecht und diese Materie betreffende Verwaltungsvorschriften (Erlasse) sind über die Internetseite des HMWEVW www.wirtschaft.hessen.de abrufbar.

Aufgrund der weitgehenden Übereinstimmung der HBO 2018 mit der MBO, an der sich nahezu alle Bauordnungen der anderen (Bundes-)Länder ebenfalls ausgerichtet haben, kann diese Kommentierung auch für diese Bauordnungen herangezogen werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Frankfurt am Main, im März 2022

Der Verfasser

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------|-----|
| Vorwort zur 4. Auflage | V |
| Abkürzungsverzeichnis | XI |
| Literaturverzeichnis | XXI |

Hessische Bauordnung (HBO)

| | |
|------------------|---|
| Einleitung | 1 |
|------------------|---|

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

| | |
|------------------------------------|----|
| Vorbemerkung | 17 |
| § 1 Anwendungsbereich | 17 |
| § 2 Begriffe | 28 |
| § 3 Allgemeine Anforderungen | 64 |

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

| | |
|--|-----|
| Vorbemerkung | 81 |
| § 4 Bebauung der Grundstücke | 81 |
| § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken | 92 |
| § 6 Abstandsflächen und Abstände | 97 |
| § 7 Grundstücksteilung | 168 |
| § 8 Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze | 180 |

Dritter Teil. Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt. Gestaltung, Außenwerbung

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Vorbemerkung | 189 |
| § 9 Gestaltung | 189 |
| § 10 Anlagen der Außenwerbung | 209 |

Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

| | |
|--|-----|
| Vorbemerkung | 214 |
| § 11 Baustelle | 214 |
| § 12 Standsicherheit | 226 |
| § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse | 242 |
| § 14 Brandschutz | 252 |
| § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz | 261 |
| § 16 Verkehrssicherheit | 277 |
| § 17 Bauarten | 280 |

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Bauprodukte

| | |
|--|-----|
| Vorbemerkung | 285 |
| § 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten | 288 |
| § 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten | 292 |
| § 20 Verwendbarkeitsnachweis | 296 |
| § 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung | 299 |
| § 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis | 306 |
| § 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall | 309 |
| § 24 Übereinstimmungsbestätigung | 311 |
| § 25 Übereinstimmungserklärung des herstellenden Unternehmens | 314 |
| § 26 Zertifizierung | 317 |
| § 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen | 319 |
| § 28 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen | 322 |

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

| | |
|--|-----|
| Vorbemerkung | 325 |
| § 29 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen | 326 |
| § 30 Tragende Wände, Stützen | 337 |
| § 31 Außenwände | 343 |
| § 32 Trennwände | 347 |
| § 33 Brandwände | 353 |
| § 34 Decken | 369 |
| § 35 Dächer | 372 |

Fünfter Abschnitt. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen

| | |
|---|-----|
| Vorbemerkung | 383 |
| § 36 Erster und zweiter Rettungsweg | 383 |
| § 37 Treppen | 387 |
| § 38 Notwendige Treppenräume, Ausgänge | 394 |
| § 39 Notwendige Flure, offene Gänge | 404 |
| § 40 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen | 409 |
| § 41 Umwehungen | 418 |

Sechster Abschnitt. Technische Gebäudeausrüstung

| | |
|---|-----|
| Vorbemerkung | 424 |
| § 42 Aufzüge | 424 |
| § 43 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle | 432 |
| § 44 Lüftungsanlagen | 435 |
| § 45 Feuerungsanlagen, Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung | 441 |
| § 46 Sanitäre Anlagen, Toilettenanlagen in Gaststätten | 455 |
| § 47 Kleinkläranlagen, Abwasserbehälter | 459 |
| § 48 Aufbewahrung fester Abfallstoffe | 463 |
| § 49 Blitzschutzanlagen | 465 |

Inhaltsverzeichnis

Siebter Abschnitt. Nutzungsbedingte Anforderungen

| | |
|-----------------------------|-----|
| Vorbemerkung | 468 |
| § 50 Aufenthaltsräume | 468 |
| § 51 Wohnungen | 473 |

Achter Abschnitt. Besondere Anlagen

| | |
|---|-----|
| Vorbemerkung | 480 |
| § 52 Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder | 480 |
| § 53 Sonderbauten | 527 |
| § 54 Barrierefreies Bauen | 542 |

Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten

| | |
|---|-----|
| Vorbemerkung | 553 |
| § 55 Grundpflichten | 553 |
| § 56 Bauherrschaft | 557 |
| § 57 Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser | 569 |
| § 58 Unternehmen | 573 |
| § 59 Bauleitung | 579 |

Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren

Erster Abschnitt. Bauaufsichtsbehörden

| | |
|---|-----|
| Vorbemerkung | 587 |
| § 60 Zuständigkeiten, personelle Besetzung | 587 |
| § 61 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden | 599 |

Zweiter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

| | |
|---|------|
| Vorbemerkung | 633 |
| § 62 Grundsatz | 636 |
| § 63 Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben | 674 |
| § 64 Genehmigungsfreistellung | 722 |
| § 65 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren | 755 |
| § 66 Baugenehmigungsverfahren | 778 |
| § 67 Bauvorlageberechtigung | 785 |
| § 68 Bautechnische Nachweise, Typenprüfung | 795 |
| § 69 Bauantrag, Bauvorlagen | 810 |
| § 70 Behandlung des Bauantrages | 832 |
| § 71 Beteiligung der Nachbarschaft | 855 |
| § 72 Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung | 893 |
| § 73 Abweichungen | 901 |
| § 74 Baugenehmigung | 919 |
| § 75 Baubeginn | 1025 |

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Besondere Verfahrensregelungen

| | |
|--|------|
| Vorbemerkung | 1032 |
| § 76 Bauvoranfrage, Bauvorbescheid | 1032 |
| § 77 Teilbaugenehmigung | 1057 |
| § 77a Typengenehmigung | 1064 |
| § 78 Fliegende Bauten | 1075 |
| § 79 Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft | 1085 |

Vierter Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen

| | |
|--|------|
| Vorbemerkung | 1097 |
| § 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte | 1097 |
| § 81 Baueinstellung | 1100 |
| § 82 Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung | 1120 |

Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung

| | |
|--|------|
| Vorbemerkung | 1210 |
| § 83 Bauüberwachung | 1210 |
| § 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung | 1220 |

Sechster Abschnitt. Baulasten

| | |
|--|------|
| Vorbemerkung | 1231 |
| § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis | 1231 |

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

| | |
|---|------|
| Vorbemerkung | 1253 |
| § 86 Bußgeldvorschriften | 1253 |
| § 87 Übergangsvorschriften | 1269 |
| § 88 Aufhebung bisherigen Rechts | 1273 |
| § 89 Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften | 1273 |
| § 90 Technische Baubestimmungen | 1289 |
| § 91 Örtliche Bauvorschriften | 1306 |
| § 92 Frist zur Umnutzung ehemaliger land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude .. | 1328 |
| § 93 Inkrafttreten | 1328 |
| Anlage | 1329 |

Anhang. Wichtige Rechts- und Verwaltungsvorschriften

| | |
|--|------|
| I. Bauordnungsrecht | 1331 |
| II. Bauplanungsrecht, Städtebaurecht | 1333 |
| III. Bauberufsrecht | 1334 |
| IV. Weiteres baurechtsrelevantes Recht | 1334 |
| Sachverzeichnis | 1343 |