

Liebe Leserinnen und Leser der RA,

der Hessische Landtag hat am 2.10.2025 das Dritte Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) beschlossen. Das Gesetz ist am 14.10.2025 in Kraft getreten (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 13.10.2025, Nr. 66). Es beruht auf einem Gesetzentwurf der Landesregierung (LT-Drs. 21/2380) und der Beschlussempfehlung des zuständigen Ausschusses des Hessischen Landtags (LT-Drs. 21/2809).

Regelungsziel des Gesetzgebers ist es, das Bauen und insbesondere den Wohnungsbau zu erleichtern (LT-Drs. 21/2380, S. 1)

Zu den examensrelevanten Neuerungen im Einzelnen:

**I. Änderung des § 6 HBO:**

Die in § 6 V 4 HBO normierte Mindesttiefe der Abstandsflächen wird von 3 m auf 2,50 m reduziert.

**Kommentar:**

Ziel der Verkürzung des Mindestabstands ist, gerade im städtischen Bereich, aber auch in alten Ortskernen, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um so der Wohnungsnot und dem hiermit steigenden Bedarf nach Wohnflächen Rechnung zu tragen (LT-Drs. 21/2380, S. 13).

**II. Änderung des § 52 HBO:**

§ 52 I HBO wird folgender Satz angefügt:

„Die Anzahl notwendiger Stellplätze erhöht sich nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen, Teilung von Wohnungen, die Errichtung von untergeordneten Anbauten sowie durch Umnutzung und Aufstockung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.“

Weiterhin wird der folgende § 52 Ia HBO eingefügt:

„(1a) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 dürfen in den kreisfreien Städten zum 14. Oktober 2025 bei der Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 14 Wohnungen keine Stellplätze und bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 14 Wohnungen nicht mehr als 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert werden. In diesem Fall ist Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 nicht anzuwenden. In gemischt genutzten Gebäuden gelten Satz 1 und 2 für den jeweiligen Wohnanteil. Die unteren Bauaufsichtsbehörden berichten bis zum 30. April

2029 der zuständigen Aufsichtsbehörde über die Anwendung dieses Absatzes. Bis zum 30. Juni 2029 unterrichtet die Landesregierung den Landtag über die Anwendung. Der Landtag wird diesen Absatz bis zum 31. Dezember 2029 evaluieren.“

§ 52 II 1 Nr. 7 HBO erhält folgende Fassung:

„die Ablösung der Herstellungspflicht von notwendigen Stellplätzen in den Fällen der Nr. 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrages an die Gemeinde, wobei der Geldbetrag 60 v.H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht übersteigen darf und“

**Kommentar:**

Der neue § 52 I 2 HBO unterstützt das gesetzgeberische Ziel, die Schaffung von Wohnraum zu fördern. Bisher konnte die Schaffung zusätzlichen Wohnraums dazu führen, dass auch mehr Stellplätze hergestellt werden müssen, was wegen der damit verbundenen Kosten zu einem Scheitern des Bauvorhabens führen konnte.

§ 52 Ia HBO stellt eine befristete, experimentelle Erleichterung für Neubauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum dar, wo der Wohnungsbedarf besonders hoch ist. Die Norm gilt unabhängig vom Bestehen einer Stellplatzsatzung nach § 52 I HBO. Für den Zeitraum seiner Geltung verdrängt § 52 Ia HBO also etwaige höhere Anforderungen in bestehenden Stellplatzsatzungen (LT-Drs. 21/2380, S. 16).

Mit dem neu gefassten § 52 II 1 Nr. 7 HBO deckelt der Gesetzgeber den Ablösebetrag, den die Gemeinden verlangen können, wenn notwendige Stellplätze nicht hergestellt werden.

### III. Änderung des § 62 HBO:

In § 62 I HBO wird die Passage „, der Abbruch und die Beseitigung“ gestrichen. Neu aufgenommen wird ein Verweis auf § 64a HBO.

In § 62 III HBO wird die Passage „, die der Genehmigungsfreistellung (§ 64 HBO) unterfallen“ geändert in „, die der Genehmigungsfreistellung (§§ 64, 64a HBO) unterfallen“.

#### **Kommentar:**

Die Änderungen sind bedingt durch die Einfügung der §§ 63a und 64a HBO (s. dazu sogleich unten).

### IV. Einfügung des § 63a HBO:

Es wird der folgende § 63a HBO in das Gesetz eingefügt:

„§ 63a

Abbruch, Beseitigung

„Keiner Baugenehmigung bedarf die vollständige oder teilweise Beseitigung von

1. Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 nach Abschnitt I der Anlage zu § 63,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m,
4. Anlagen in öffentlicher Trägerschaft.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Anlagen muss die Standsicherheit der Anlagen, an die die zu beseitigende Anlage angebaut ist, durch eine entsprechend berechtigte Person nach § 68 Abs. 1 beziehungsweise nach § 68 Abs. 3 bescheinigt sein; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch diese Person zu überwachen. Satz 3 gilt nicht, soweit an baugenehmigungsfreie Anlagen nach § 63 angebaut ist. Vor Ablauf der Frist nach Satz 2 darf mit der Ausführung nicht begonnen werden. Abweichend von § 2

Abs. 4 Satz 4 gelten Gebäude, an die Kleingaragen und untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke angebaut sind, unabhängig von einem Grenzabstand als freistehend. Satz 1 und 2 lassen andere nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen, Anzeigen oder sonstige Entscheidungen unberührt.“

#### **Kommentar:**

Bislang sind nur Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen von untergeordneter Bedeutung ohne Baugenehmigung möglich (§ 63 i.V.m. Abschnitt IV der Anlage zur HBO). Durch die Einfügung des § 63a HBO ist jetzt in keinem Fall mehr ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die in § 63a S. 1 HBO genannten Anlagen dürfen ohne Weiteres abgebrochen bzw. beseitigt werden. Für alle übrigen Anlagen ist gem. § 63a S. 2 HBO nur ein Anzeigeverfahren zu durchlaufen. § 63a S. 4 HBO enthält eine Bagatellklausel. § 63a S. 7 HBO stellt klar, dass die Baugenehmigungsfreiheit nicht von anderweitigen Genehmigungspflichten z.B. nach dem Denkmalschutzrecht befreit (LT-Drs. 21/2380, S. 17 f.).

Letztlich dient der neue § 63a HBO den Zielen der Entbürokratisierung und der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden (LT-Drs. 21/2380, S. 17).

### V. Änderung des § 64 HBO:

Es wird der folgende § 64 Ia HBO eingefügt:

„(1a) Abs. 1 Satz 1 gilt entsprechend für die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, die abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 im Anwendungsbereich des § 30 Abs. 3 oder des § 34 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs liegen.“

Weiterhin wird der folgende § 64 VI HBO eingefügt:

„(6) Wird nach der Fertigstellung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.“

**Kommentar:**

Der Gesetzgeber sieht bei dem Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken nur ein geringes Risiko, dass es zu städtebaulichen Missständen kommt. Deshalb erweitert er für diese Bauvorhaben den Anwendungsbereich des § 64 HBO, was letztlich dem generellen Regelungsziel dient, den Wohnungsbau voranzutreiben (vgl. LT-Drs. 21/2380, S. 18).

§ 64 VI HBO dient dem Vertrauensschutz der Bauherrschaft in die Wirksamkeit eines Bebauungsplans. Schutzwürdige Rechte der Gemeinde werden nicht verletzt, denn durch die fehlerhafte Aufstellung eines Bebauungsplans hat sie die Errichtung des Bauvorhabens begünstigt (LT-Drs. 21/2380, S. 19).

**VI. Einfügung des § 64a HBO:**

Es wird der folgende § 64a HBO in das Gesetz eingefügt:

„§ 64a

Erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden

Bis zum 31. Dezember 2030 gilt § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis Nr. 5 und Abs. 2 bis 5 entsprechend auch für die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches mit der Maßgabe, dass auch die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordern darf. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen.“

**Kommentar:**

Es handelt sich um eine Experimentierklausel, die ebenfalls dem Ziel dient den Wohnungsbau zu beschleunigen. Dazu dehnt der Gesetzgeber den Anwendungsbereich des § 64 HBO auf Wohnungsbauvorhaben aus, die im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. § 64a HBO gilt nur für Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen und somit nicht für gemischt genutzte Bauvorhaben wie z.B. Wohn- und Geschäftshäuser (LT-Drs. 21/2380, S. 19).

**VII. Änderung des § 65 HBO:**

In § 65 I 1 HBO wird nach „§ 64“ die Angabe „oder § 64a HBO“ eingefügt.

**Kommentar:**

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist auch in den Fällen des § 64a HBO möglich.

**VIII. Änderung des § 66 HBO:**

§ 66 S. 1 Nr. 3 HBO wird wie folgt gefasst:

„3. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.“

§ 66 S. 2 HBO wird gestrichen.

**Kommentar:**

Durch die Streichung des bisherigen § 66 S. 1 Nr. 3 b) HBO soll das Baugenehmigungsverfahren beschleunigt und die Bauaufsichtsbehörde von der Prüfung fachfremden Rechts entlastet werden. Das betrifft vor allem das Artenschutzrecht. Hingegen bleiben insbesondere das Denkmalschutz- und Naturschutzrecht Prüfungsgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens (LT-Drs. 21/2380, S. 19).

Die Streichung des § 66 S. 2 HBO ist durch den neu eingefügten § 63a HBO bedingt, wonach Abbruch und Beseitigung nicht mehr eines Baugenehmigungsverfahrens bedürfen (LT-Drs.21/2380, S. 19).

**IX. Änderung des § 73 HBO:**

In § 73 I 1 HBO wird das Wort „kann“ durch „soll“ ersetzt.

Es wird folgender neuer § 73 I 2 HBO eingefügt:

„Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung rechtmäßig bestehender Gebäude dienen,
2. Vorhaben zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien und
3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.“

**Kommentar:**

§ 73 I 1 HBO ist bislang als Ermessensvorschrift ausgestaltet, was in der praktischen Anwendung auch in einfach gelagerten Fällen einen hohen Begründungsaufwand erfordert, wenn eine Abweichung zugelassen werden soll. Die Änderung in eine „Soll-Vorschrift“ stellt sicher, dass die Abweichungen stets dann erteilt werden, wenn die bauaufsichtlichen Anforderungen eingehalten werden (LT-Drs. 21/2380, S. 21). Der neue § 73 I 2 HBO normiert Regelbeispiele, mit denen der Gesetzgeber eine Vereinbarkeit mit den in § 73 I 1 HBO genannten Belangen festlegt, bei denen also im Regelfall eine Abweichung von den Anforderungen der HBO zu erteilen ist. Hintergrund ist, dass der Gesetzgeber bei diesen Regelbeispielen kaum Konflikte mit den Vorgaben der HBO sieht (LT-Drs. 21/2380, S. 21).

**X. Änderung des § 74 HBO**

In § 74 VII 1 HBO verlängert sich die Frist für das Erlöschen der Baugenehmigung von drei auf fünf Jahre bzw. von einem auf zwei Jahre.

**XI. Änderung der Anlage zu § 63 HBO:**

Abschnitt IV (Abbruch, Beseitigung) wird aufgehoben, weil der Abbruch und die Beseitigung jetzt in § 63a HBO geregelt sind.

Falls sich Fragen zu den Neuregelungen ergeben sollten, stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jura Intensiv  
Dr. Dirk Kues  
(Fachbereichsleiter Öffentliches Recht)

