

# Vorwort

Am 1.4.2006 ist die neue Hamburgische Bauordnung (HBauO) in Kraft getreten. Bei der HBauO 2006 handelt es sich nicht nur um eine Überarbeitung der bisherigen Rechtsvorschriften, vielmehr wurde die 20 Jahre gültige HBauO 1986 neu gefasst, sodass es gerechtfertigt ist, von einer neuen Hamburgischen Bauordnung zu sprechen und nicht nur von einer Novellierung. Die wesentlichen Änderungen sind in der Einführung dieses Kommentars „kurz und knapp“ zusammengefasst.

„Kurz und knapp“ charakterisiert auch diesen Kompaktkommentar, der hinsichtlich seines Inhalts und seines Umfangs einen neuen Weg der Kommentierung einer Bauordnung beschreitet, so wie es ihn bisher in keinem Bundesland gibt.

Dieses beginnt bereits damit, dass bei juristischen Auslegungsfragen nicht die unterschiedlichen Ansichten von Literatur und Rechtsprechung wiedergegeben wurden, sondern grundsätzlich nur der Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichtes, des Hamburgischen Obergerichtes und des Hamburgischen Verwaltungsgerichtes gefolgt wurde.

Einen mit dem Baurecht in Hamburg befassten oder konfrontierten Praktiker interessiert nicht, wie der aktuelle akademische Meinungsstand zu einem Rechtsproblem ist, sondern wie dieses Problem in Hamburg von der Gerichtsbarkeit und der Verwaltung beurteilt wird. Da die Mehrzahl der am Bau Beteiligten, Lösungswege sucht und aufgezeigt bekommen möchte ohne Urteile, Beschlüsse oder juristische Aufsätze nachlesen zu müssen, wurde von vornherein in diesem Kompaktkommentar auf die Angabe juristischer Fundstellen oder die Wiedergabe von Zitaten aus gerichtlichen Entscheidungen gänzlich verzichtet. Der Bau-Praktiker will in der Regel sofort durch Aufschlagen und Nachlesen eines Kommentars eine Arbeitshilfe zu seinem speziellen rechtlichen Problem an die Hand bekommen.

Sofern Bau-Juristen in der Verwaltung, in der Richterschaft oder Rechtsanwälte sich tiefer und eingehender mit einer juristischen Fragestellung auseinandersetzen möchten, sei auf den ebenfalls im Deutschen Gemeindeverlag erschienenen zweibändigen Großkommentar Alexejew Hamburgisches Bauordnungsrecht verwiesen.

Mein Dank gilt dem Deutschen Gemeindeverlag, der diesen Kommentar einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich macht. Mein Dank gilt an dieser Stelle aber auch meinem leider zu früh verstorbenen „Lehrmeister“, Herrn Igor Alexejew, der seinerzeit als Leitender Regierungsdirektor das Baurechtsamt der Baubehörde Hamburg leitete, in welchem ich als Beamter mit kurzen Unterbrechungen fünf Jahre tätig war. Dort erlernte ich die Feinheiten des Baurechts in Theorie und Praxis, die es mir ermöglicht haben, erfolgreich den Anwaltsberuf als „Baurechtler“ auszuüben.

## Vorwort

Zwecks leichter Handhabung dieses Buches wurden auch **nur die Begriffe, baurechtlichen Anforderungen, juristischen Fragestellenden etc. kommentiert, die einer Erläuterung bedürfen.** Wörter oder Formulierungen, die aus sich selbst heraus verständlich sind, bleiben unerläutert.

Aus diesem Grunde wurde weitgehend auch **auf Verweisungen innerhalb des Kompaktkommentars verzichtet**, um dem Leser das „Hin- und Herblättern“ zu ersparen, um erst einmal nachlesen zu können, ob für ihn die Verweisung überhaupt von Bedeutung ist. Statt dessen **wurde in dem Kommentar an der Stelle, die im Zusammenhang mit einer anderen Vorschrift zu lesen ist oder dadurch verständlicher wird, die betreffende Vorschrift kurz zusammengefasst**, um dem Anwender die Entscheidung zu erleichtern, ob er dem Verweis nachgehen möchte oder nicht.

Eben wegen der leichten Lesbarkeit wurde in der Kommentierung **nicht zwischen den weiblichen und männlichen am Bau Beteiligten unterschieden.** Wenn von „dem Bauherrn“ oder „dem Entwurfsverfasser“ die Rede ist, so ist hiermit auch eine weibliche Bauherrin oder Entwurfsverfasserin gemeint, ebenso wie eine Bauherrengemeinschaft oder ein Architekten-/Ingenieur-Büro.

Diverse Anfragen aus der Baupraxis **angesichts der zahlreichen und umfangreichen Änderungen seit Inkrafttreten der Neufassung der HBauO im Jahre 2006** gaben mir Veranlassung, die Hamburgische Bauordnung teilweise neu, teilweise aktualisiert zu kommentieren.

Bereits durch das „*Gesetz zur Sicherstellung Klimaschutzrechtlicher Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren*“ vom 17.02.2009 wurde die HBauO erstmalig nach der Neufassung geändert, indem nunmehr auch gemäß § 68 HBauO **technische Nachweise zur Energieeinsparung zur Prüfung bei der Bauaufsicht einzureichen sind.**

Die **Inanspruchnahme öffentlich gewidmeter Wegeflächen** für ein Bauvorhaben auf einem Privatgrundstück mittels eines **Sondernutzungsrechtes** wurde durch das „*Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung*“ vom 24.11.2009 gesetzlich geregelt, d.h. durch eine Ergänzung des § 79 Abs. 1 HBauO.

Im Zuge der Umsetzung der sogenannten „**Dienstleistungsrichtlinie**“ des Europäischen Parlaments und des Rates wurde § 67 HBauO geändert, wonach nunmehr auch **Personen eines anderen Mitgliedsstaates der Europäischen Union in Hamburg bauvorlageberechtigt** sind, sofern sie über eine gleichwertige Ausbildung wie die hiesigen Architekten, Bauingenieure etc. verfügen.

Umfangreiche Änderungen und Neuerungen wurden dann mit dem „*Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung und des Wohnwagengesetzes*“ vom 27.04.2010 eingeführt, mit der sog. „**HBauO-Novelle 2010**“. Diese Änderungen gingen auf eine **Evaluierung der HBauO 2006** zurück, d.h. auf Erfahrungen von Bauherren, Architekten und Bauprüfern im Umgang mit den damals neuen Vorschriften, insbesondere den neu eingeführten vereinfachten und konzentrierten Baugenehmigungsverfahren.

Die HBauO-Novelle 2010 gilt für alle Bauvorhaben, die nach dem 01.09.2010 eingereicht wurden oder noch eingereicht werden. Auch die baulichen Anlagen,

die sich in dem nunmehr erweiterten Katalog der sog. „verfahrensfreien Vorhaben“ finden, bedürfen – nicht mehr – einer Baugenehmigung, sofern mit deren Ausführung nach dem 01.09.2010 begonnen wurde.

Mit dem „*Gesetz zur Neuregelung des Hamburgischen Landesrechts auf dem Gebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege*“ vom 21.05.2010 wurde der Prüfungsumfang der Bauaufsicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren dahingehend erweitert, dass der Bauprüfer nunmehr auch die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die Einhaltung der Eingriffsregelungen nach den §§ 14, 15 und 17 BNatSchG durch ein Bauvorhaben zusätzlich prüfen muss.

Weitere Prüfungsaufgaben wurden der Bauaufsicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO durch das „*Zweite Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung*“ vom 20.12.2011 auferlegt. Hiernach ist nunmehr ebenfalls bauaufsichtlich zu prüfen, ob die Anforderungen an **Kinderspielflächen** gemäß § 10 HBauO eingehalten werden, ebenso wie die Vorschrift des § 16 HBauO „**Schutz gegen schädliche Einflüsse**“ im Hinblick auf **schädliche Bodenveränderungen** oder **Altlasten** im Sinne von § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Dieses „*Zweite Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung*“ trat am 01.04. d.J. (2012) in Kraft und verpflichtet den Bauprüfer neben den zuvor abgehandelten Prüfungsaufgaben auch noch eine **Information aus dem Altlastenhinweiskataster** für das Baugrundstück einzuholen sowie die **Einhaltung des § 22 BImSchG** bei Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen oder mit Tiefgaragen zu prüfen.

**Sämtliche Änderungen der HBauO sind in dieser Kommentierung zu den einzelnen neuen Vorschriften ausführlich erörtert.**

Zusätzlich sind in einem Überblick in der „**Einführung zur 2. Auflage**“ die zahlreichen Neuerungen in einer kurzen Zusammenfassung dargestellt, die durch die HBauO-Novelle 2010 eingeführt wurden.

Die HBauO-Novelle 2010 machte es erforderlich, auch die **Bauvorlagenverordnung inhaltlich und sprachlich zu überarbeiten** und den neuen, zusätzlichen Anforderungen anzupassen. Dies gilt insbesondere für die einzureichenden „**bautechnischen Nachweise**“, die nunmehr wieder umfangreich von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sind, nachdem der „private“ Prüfsachverständige wieder abgeschafft wurde. Gleichzeitig wurde damit auch der Katalog der vorzulegenden Unterlagen erheblich erweitert. Die neue **Bauvorlagenverordnung vom 13.12.2010 trat rückwirkend zum 01.09.2010 in Kraft**, sie ist im **Anhang III unter 1** abgedruckt.

Die **Garagenverordnung (GarVO)** wurde durch die Fassung vom 17.01.2012 auf eine inhaltlich und systematisch neue Rechtsgrundlage gestellt. Dies beginnt bereits bei der Begrifflichkeit. Nach der GarVO 2012 gibt es nicht mehr „**Garagen geringer und mittlerer Höhe**“ und **Sondervorschriften für „Tiefgaragen“**. Vielmehr wurden die baulichen Anforderungen an lichte Höhen, Wände, Decken und Dächer etc. vereinheitlicht. Die neue Garagenverordnung ist deut-

## Vorwort

lich verständlicher und trägt den heutigen Anforderungen an die allgemeine Sicherheit von Garagen Rechnung. Sie ist im **Anhang III unter 2** wiedergegeben.

Nach wie vor besitzt die Globalrichtlinie GR 1/2006 „*Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung*“ Gültigkeit, und zwar bis zum 17.01.2016, so dass diese wiederum in den **Anhang III unter 3** aufgenommen wurde.

Abgelöst wurde hingegen zwischenzeitlich die bisherige Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“. Diese wurde ersetzt durch die Fachanweisung „*Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze*“ vom 07.06.2011, die für alle Bauanträge anzuwenden ist, die ab diesem Tag eingereicht wurden bzw. noch eingereicht werden. Diese Fachanweisung tritt am 07.06.2021 außer Kraft, sie ist im **Anhang III unter 4** abgedruckt.

In den letzten 5 Jahren seit Erscheinen der 1. Auflage dieses Kompaktcommentars hat es **zahlreiche neue Rechtsprechung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes und des Hamburgischen Verwaltungsgerichtes** zu Rechtsfragen gegeben, die durch die Neufassung der HBauO 2006, aber auch durch die zahlreichen seitdem erfolgten Änderungen der HBauO aufgeworfen wurden. Auch zu bisher nicht entschiedenen Rechtsstreitigkeiten gibt es seit 2006 neue Entscheidungen, die ebenfalls in dieser Kommentierung berücksichtigt sind. Insoweit ist die **Rechtsprechung** – soweit bekannt bzw. veröffentlicht – **per Stand Juni 2012 kommentiert und erläutert**.

Für die bei mir eingegangenen Anmerkungen zum Kommentar möchte ich mich ausdrücklich bedanken, sie waren weitgehend hilfreich. Nach wie vor bin ich weiterhin für Hinweise, Anregungen und auch Kritik dankbar.

Hamburg, im September 2012

Dr. Peter Oberthür