

Novelle der Hessischen Bauordnung – Oktober 2025

IN HESSEN IST AM 14. OKTOBER DIE ZWEITE NOVELLE DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) DIESES JAHRES IN KRAFT GETRETEN. BEI DEM „BAUPAKET I“ DER LANDESREGIERUNG HANDELT ES SICH UM EIN ZENTRALES REFORMVORHABEN, DAS DEN WOHNUNGSBAU ERLEICHTERN, VERFAHREN VEREINFACHEN UND KOSTEN SENKEN SOLL.



Executive Summary

- Im Rahmen des „Baupakets I“ erging im Oktober die zweite Novelle der HBO dieses Jahres.¹
- Die wichtigsten Änderungen² im Überblick sind:
 - Dachgeschosse und bestehende Gebäude sollen leichter ausgebaut oder aufgestockt werden können.
 - Stellplatzpflichten werden in Großstädten reduziert und Ablösebeiträge gedeckelt, damit Baukosten sinken.
 - Abbruchvorhaben müssen künftig nicht mehr durch die Bauaufsichtsbehörden genehmigt, sondern diesen nur noch angezeigt werden.
 - Vor allem Großgaragen führen nicht in jedem Fall zur Qualifikation als Sonderbau.
- Eine Innovationsklausel eröffnet den Weg für experimentelle Baukonzepte.
- Auch im unbeplanten Innenbereich werden Wohnungsbauprojekte künftig unter bestimmten Voraussetzungen von der Baugenehmigung befreit.
- Geltungsdauer der Baugenehmigung wird von drei auf fünf Jahre verlängert.
- Der Ausbau erneuerbarer Energien wird rechtlich erleichtert und europarechtliche Vorgaben damit umgesetzt.
- Für Grundstücksteilungen gilt künftig auch die Genehmigungsfiktion des § 65 Abs. 2 HBO.
- Übergangsvorschriften sind nicht geregelt, was Fragen für laufende oder schon erteilte Genehmigungen aufwerfen kann.

¹ Gesetz vom 9.10.2025 (GVBl. Nr. 66).

² Eine Übersicht aller Änderungen als Synopse findet sich unter <https://ingkh.de/ingkh-wAssets/docs/aktuelles/News/Synopse-zur-Hessischen-Bauordnung-HBO.pdf>.



I. Erste Novelle „Baupaket I“ vom Mai

Bereits im Mai hatte es in Hessen eine kleinere Novelle gegeben, die sich inhaltlich insbesondere mit Antennenanlagen befasste und für diese Entlastungen zu Abstandsflächen und dem Status als Sonderbauten enthielt.³

II. Inhalte „Baupaket I“ Oktober

Das Baupaket, das am 09.10.2025 verabschiedet wurde und am 14.10.2025 in Kraft trat, hat drei Kernziele. Das Bauen soll für den Wohnungsbau erleichtert, Verfahren durch Bürokratieabbau vereinfacht und europarechtliche Anforderungen an den Ausbau erneuerbarer Energien umgesetzt werden.

1. Erleichterung von Wohnungsbau

Die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken fällt nunmehr unter die Genehmigungsfreistellung.⁴ Das gilt sowohl für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen als auch für solche im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Weitgehender ist die Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich, die zunächst bis zum Ende des Jahres 2030 befristet ist.⁵ Damit folgt Hessen der aktuellen Entwicklung,⁶ die Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung besonders zu fördern. Verlangt die Bauaufsicht nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens, muss keine Baugenehmigung mehr beantragt werden.

Der nachträgliche Ausbau von Dach- oder Kellergeschossen erhöht die Anzahl von notwendigen Stellplätzen nicht, solange durch den Ausbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.⁷ Im Übrigen wird die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen in kreisfreien Städten (zurzeit

Darmstadt, Frankfurt am Main, Kassel, Offenbach am Main, Wiesbaden) zunächst bis zum Ablauf des 31.12.2030 erheblich abgeschwächt: bei der Errichtung von Wohngebäuden mit nicht mehr als 14 Wohnungen dürfen keine und bei Errichtung von mehr als 14 Wohnungen nur 0,5 Stellplätze pro Wohnung gefordert werden.⁸ In Frankfurt am Main galt bisher für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit und von 0,8 oder 1,0 Stellplätzen für Mehrfamilienhäuser abhängig von der Lage.

Gemeinden ist es darüber hinaus möglich, bei geringem Bedarf oder bei Stellplatzalternativen wie Carsharing durch Satzung auf zusätzliche Stellplätze zu verzichten.⁹

Für den Fall einer Ablösung wird der Ablösebetrag höhenmäßig gedeckelt.¹⁰

Der Bau eines Spielplatzes für Kleinkinder ist von nun an erst ab der Errichtung von mehr als 12 Wohnungen erforderlich, während dies vorher bei mehr als drei Wohnungen der Fall war.¹¹ Der nachträgliche Ausbau von Dach- und Kellergeschossen ist auch von dieser Verpflichtung ausgenommen.¹²

Ähnliche Privilegien hat der Gesetzgeber für die Pflicht, Abstellräume herzustellen, aufgenommen: sie entfällt für den Dachausbau, Aufstockungen oder Umnutzungen rechtmäßig bestehender Gebäude.¹³

2. Sonderbauten werden zu Regelbauten

Nachdem im Mai schon für Antennenanlagen der Status als Sonderbau entfiel, gelten seit dem 14.10.2025 auch Garagen und Bürogebäude als Regelbauten.¹⁴ Bei Garagen gilt dies nun auch für Großgaragen mit mehr als 1.600 m² Geschossfläche, sofern ihre Stellplätze nicht in einer Höhe von mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegen.

³ Gesetz vom 14.5.2025 (GVBl. Nr. 29); die Anpassungen betrafen § 2 Abs. 9 Nr. 2, § 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 8 Satz 2 sowie Abschnitt I Nr. 5 der Anlage zu § 63 HBO.

⁴ §§ 64 Abs. 1a HBO.

⁵ § 64a HBO.

⁶ Auch Hamburg wird eine derartige Regelung ab 2026 einführen. Berlin verfügt über eine entsprechende Regelung bereits.

⁷ § 52 Abs. 1 Satz 2 HBO.

⁸ § 52 Abs. 1a HBO.

⁹ § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HBO.

¹⁰ § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 HBO.

¹¹ § 8 Abs. 2 S. 1 HBO.

¹² § 8 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 HBO.

¹³ § 51 Abs. 3 Satz 4 HBO.

¹⁴ § 2 Abs. 9 Nrn. 3, 13, 9 HBO.



Bürogebäude sind künftig nur dann als Sonderbauten zu bewerten, sofern sie außerhalb des Erdgeschosses gelegene Räume haben, deren Grundfläche 400 m² überschreitet, oder wenn sie für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind.

Bei bis zum 14.10.2025 anhängigen Verfahren wird den Vollzugshinweisen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 11.11.2025 zufolge, sofern kein ausdrücklicher Widerspruch seitens des Antragstellers ergeht, davon ausgegangen, dass am Antrag nach § 66 HBO festgehalten werden soll. Ein neuer Bauantrag und zeitliche Verzögerungen sollen so vermieden werden. Auch wenn Objekte wegen der Neuregelung aus dem Status als Sonderbau herausfallen, kann eine Baugenehmigung nach den Vorschriften für Sonderbauten für sie ergehen.¹⁵

Allerdings erfolgt für die Objekte keine bauaufsichtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise mehr und die Beauftragung der Prüfengeure wird beendet. Jedoch sind von der Bauherrschaft gemäß § 68 HBO abhängig von der Gebäudeklasse Nachweisberechtigte bzw. Prüfsachverständige für die jeweiligen Fachgebiete hinzuzuziehen. Auch für genehmigte und abgeschlossene oder noch im Bau befindliche Vorhaben, die nach der neuen HBO keine Sonderbauten mehr sind, entfallen die Vorgaben zu den wiederkehrenden Prüfungen.

Ungeklärt ist bisher, ob im laufenden Genehmigungsverfahren die neuen Vorschriften angewandt werden können – etwa reduzierte Stellplatzanforderungen. In Ermangelung von Übergangsvorschriften ist davon auszugehen, dass für die Bauaufsicht die Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Entscheidung gilt, und damit die Neufassung der HBO.

¹⁵ Hinweise zum Vollzug des Dritten Änderungsgesetzes zur HBO, GVBl. 2025 Nr. 66 (Baupaket I) sowie zur BauGB-Novelle 2025 des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 11.11.2025.

¹⁶ § 63a HBO.

¹⁷ § 63a S. 2 HBO.

¹⁸ § 74 Abs. 7 S. 1 HBO.

3. Vereinfachung von Verfahren

Im Zuge der Verfahrensvereinfachung wurde das Genehmigungserfordernis für den Abbruch abgeschafft.¹⁶ Stattdessen ist die Beseitigung der Anlage nun noch anzuzeigen.¹⁷ Denkmalgeschützte Gebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

Eine Baugenehmigung erlischt nun nach fünf statt vorher drei Jahren, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder nach zwei statt vorher einem Jahr, wenn die Bauausführung unterbrochen worden ist.¹⁸ Mit dem Aufschub soll anhaltenden Problemen wie Lieferengpässen, Rohstoffknappheit und mitunter schwierigen Finanzierungslagen, die zur Verzögerung des geplanten Baubeginns führen, Rechnung getragen werden. Im Ernstfall kann die Neuregelung dem Bauherrn die Kosten für das neuerliche Stellen des Bauantrages ersparen. Bundesweit verfügt nur Brandenburg mit einer Geltungsdauer von sechs Jahren über eine großzügigere Regelung.¹⁹

Ein Bauantrag gilt mit der Novelle als vollständig, wenn innerhalb eines Monats keine Rückfragen von Seiten der Behörde gestellt werden.²⁰ Eine Verfahrensbeschleunigung wird insofern erreicht, als gemäß § 70 Abs. 4 HBO über den vollständigen Bauantrag dann innerhalb von drei Monaten entschieden werden muss.

Mit der Innovationsklausel²¹ sollen auch experimentelle Vorhaben wie der Gebäudetyp E bauordnungsrechtlich ermöglicht werden. Beim Gebäudetyp E sollen die Planenden und Bauenden von der zwingenden Anwendung von Normen und Vorschriften entbunden werden. Diese Art der Klausel geht zurück auf den Bau-Turbo-Pakt und findet sich immer mehr in den landesrechtlichen Bauordnungen.²² So sollen neue Bau- und Wohnformen ermöglicht werden, die ansonsten wegen entgegenstehender zwingender baurechtlicher Vorschriften scheitern würden.

¹⁹ § 73 Abs. 1 S. 1 BbgBO.

²⁰ § 70 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 HBO.

²¹ § 73 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 HBO.

²² So z.B. in Art. 63 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BayBO, § 69 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauO NRW, § 56 Abs. 2 Nr. 4 LBO BW, § 67 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauO Bln, § 67 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 SaechsBO.



4. Ausbau erneuerbarer Energien

Schließlich erforderten europarechtliche Anforderungen im Bereich des Ausbaus erneuerbarer Energien eine Umsetzung:

Neben vielen kleineren Regelungen sollen im Wege einer Öffnungsklausel insbesondere zugunsten von Vorhaben zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien Abweichungen von der HBO zugelassen werden.²³

Darüber hinaus wurden Windenergieanlagen und sonstige Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fallen, von der Eigenschaft als Sonderbauten ausgenommen.²⁴

Die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern der Gebäudeklasse 1 und 2 ist nunmehr ohne Abstand zu Brandwänden und Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, erlaubt.²⁵

5. Grundstücksteilungen

Hessen hatte bereits 2018 die Genehmigung für Grundstücksteilung wieder ins Gesetz aufgenommen, um zahlreichen durch ihre Abschaffung entstandenen Problemen zu begegnen.²⁶ Für die Teilungsgenehmigung nach § 7 HBO sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung bei Grundstücksteilung ist künftig auch das Bauplanungsrecht Prüfungsgegenstand.²⁷

Für alle Teilungsanträge ab dem 14.10.2025 gilt ferner die Genehmigungsfiktion des § 65 Abs. 2 HBO – die Genehmigung gilt nach Ablauf von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags als erteilt.

III. Fazit

Während sich konkrete Auswirkungen erst mittelfristig bemerkbar machen werden, heißt die Branche die Initiative des hessischen Landesgesetzgebers willkommen, nennt sie aber auch überfällig und erst einen ersten Schritt. Der Druck auf den Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Hessens

Großstädten sind unverändert hoch. Die Regelungen werden nur einen kleinen Beitrag leisten können. Unmittelbare Auswirkungen auf die Attraktivität von Bestandsnutzungen könnten die Regelungen zum Dachgeschossausbau, zu Aufstockungen und den Erleichterungen in Verbindung mit den Stellplatzpflicht haben. Gewisse Erleichterungen sind auch von der neuen Rechtslage zu den Sonderbauten zu erwarten. Modern und notwendig angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Volatilität mutet auch die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung an. Eine echte Verfahrensbeschleunigung könnte sich aus den neuen Regelungen über die Vollständigkeit des Bauantrages ergeben. Die Entfristung der Regelung für den unbeplanten Innenbereich ist in dem Fall wünschenswert.

Die Gesetzesänderungen stehen aber vor allem neben der BauGB-Novelle, die ebenfalls im Oktober 2025 in Kraft trat und zur vereinfachten und privilegierten Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben beitragen soll. Mehr dazu in unserem **GSK UPDATE zum „Bau-Turbo“**).

Kristina Marx, LL.M. (University of London)

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Standort Berlin
kristina.marx@gsk.de

Marie Louisa Di Fabio, LL.M (KCL)

Rechtsanwältin
Standort Berlin
marielouisa.difabio@gsk.de



²³ § 73 Abs. 1 S. 1 HBO.

²⁴ § 2 Abs. 9 Nr. 2 HBO.

²⁵ § 35 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 lit. c HBO.

²⁶ Hornmann: HBO 2018, NVwZ 2018, 1165.

²⁷ § 7 Abs. 1, 2 HBO.



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de



GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

BERLIN

Anton-Wilhelm-Amo-Str. 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Sitz der GmbH: München,
Amtsgericht München
HRB 281930
Geschäftsführer:
Dr. Mark Butt, York-Alexander
von Massenbach