

Satzung über die Bauaufsichtsgebühren der Stadt Frankfurt am Main (Bauaufsichtsgebührensatzung)

Auf Grund des § 1 Abs. 4 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in der Fassung vom 12. Januar 2004 (GVBl. I S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2018 (GVBl. S. 330) in Verbindung mit §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 07.11.2019, § 4843, folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Allgemeine Kosten

(1) Die Bauaufsichtsbehörde erhebt für ihre Amtshandlungen Kosten (Gebühren und Auslagen) nach der aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 des HVwKostG erlassenen Allgemeinen Verwaltungskostenordnung und deren Allgemeinem Verwaltungskostenverzeichnis sowie der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung mit den nachfolgend aufgeführten Gebührensätzen. Die Nummerierungen entsprechen denen der Nr. 6 der Anlage zur Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWEVL).

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
1	Baugenehmigung		
11	nach § 65 HBO (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) für Vorhaben, die keine Sonderbauten sind und nicht nach § 63 HBO baugenehmigungsfrei oder nach § 64 HBO genehmigungsfrei gestellt sind, oder aufgrund eines Antrags der Bauherrschaft nach § 62 Abs. 3 HBO	je 1.000 Euro Rohbausumme	5 mindestens 100
111	im Falle der fiktiven Genehmigung des Bauantrages oder der Bauvoranfrage für die Eingangsbestätigung nach § 65 Abs. 2 Satz 1 HBO		100
112	Bestätigung über den Ablauf der Frist des § 65 Abs. 2 Satz 3 HBO auf Antrag der Bauherrschaft		100
12	nach § 66 HBO aufgrund eines Antrags der Bauherrschaft nach § 62 Abs. 3 HBO	je 1.000 Euro Rohbausumme	8 mindestens 100
13	nach § 66 HBO (Baugenehmigungsverfahren) für Sonderbauten sowie zugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen	je 1.000 Euro Rohbausumme	18 mindestens 100
14	für den Abbruch von baulichen Anlagen oder Teilen davon		
141	mit mehr als 300 m ³ und bis 1.000 m ³ umbauten Raums		100
142	mit mehr als 1.000 m ³ und bis 10.000 m ³ umbauten Raums		150 bis 500
143	mit mehr als 10.000 m ³ umbauten Raums		500 bis 1.000

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
144	in besonders schwierigen Fällen (z. B. Sonderbauten, bei schwieriger Gründung und/oder möglicher Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen – Regeln zur Bemessung und zur Ausführung Grundbau)		1.000 bis 10.000
145	Für Baumaßnahmen, für die ein Brutto-Rauminhalt (m ³ umbauten Raums) nicht errechnet werden kann (z. B. Lagerplätze, Stellplätze, Parkplätze, Spiel- und Sportanlagen), ist anstelle des umbauten Raums (m ³) in Nr. 141 bis 144 auf die Fläche (m ²) abzustellen.		
15	für Aufschüttungen, Abgrabungen und Einrichtung von Lager-, Abstell- oder Ausstellungsplätzen		100 bis 2.500
16	Schließt die Baugenehmigung Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften ein oder wird eine solche Genehmigung mit der Baugenehmigung erteilt, werden Zuschläge erhoben für		
161	die naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung bei Bauvorhaben mit einem umbauten Raum		
1611	bis 1.000 m ³	10 % von Nr. 11 bis 15	
1612	von mehr als 1.000 m ³ bis 10.000 m ³	7 % von Nr. 11 bis 15	mindestens Höchstbetrag von Nr. 1611
1613	von mehr als 10.000 m ³	4 % von Nr. 11 bis 15	mindestens Höchstbetrag von Nr. 1612
1614	Für Baumaßnahmen, für die ein Brutto-Rauminhalt (m ³ umbauten Raums) nicht errechnet werden kann (z. B. Lagerplätze, Stellplätze, Parkplätze, Spiel- und Sportanlagen), ist anstelle des umbauten Raums (m ³) in Nr. 1611 bis 1613 auf die Fläche (m ²) abzustellen.		
162	die denkmalschutzrechtliche Genehmigung		100 bis 250
163	die wasserrechtliche Genehmigung		100 bis 500
164	die immissionsschutzrechtliche Genehmigung		100 bis 1.000

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
165	Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen		100 bis 500
17	Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft		
171	Zustimmung nach § 79 HBO	50 % von Nr. 12 bis 15, 31, 32	mindestens 100
172	Zurückweisung eines Zustimmungsantrags wegen Unvollständigkeit (§ 79 Abs. 3 i.V.m. § 70 Abs. 2 HBO)		100
18	Zurückweisung eines Bauantrages wegen Unvollständigkeit (§ 70 Abs. 2 HBO)		100
2	Bauüberwachung, Bauzustandsbesichtigung		
21	Bauzustandsbesichtigungen (§ 84 HBO)		
211	Besichtigung des Rohbaus	nach Zeitaufwand	
212	Besichtigung nach Fertigstellung	nach Zeitaufwand	
213	Untersagung der Benutzung vor abschließender Fertigstellung des Gebäudes (§ 84 Abs. 7 Satz 3 HBO)		40 bis 250
214	Nachbesichtigung	nach Zeitaufwand	
22	Bauüberwachung nach § 83 HBO		
221	Termin an der Baustelle	nach Zeitaufwand	
222	Bauüberwachung (§ 83 Abs. 3 Satz 2 HBO)		100 bis 500
223	Die Gebührensätze nach Nr. 21 bis 222 gelten auch für die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung baulicher Anlagen für nach anderen als baurechtlichen Vorschriften genehmigte Bauvorhaben, soweit diese Genehmigung die Baugenehmigung einschließt oder eine Genehmigung nach § 64 HBO nicht erforderlich ist.		
23	Ist der Standsicherheitsnachweis im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde von einem Prüfamts für Baustatik oder von einem Prüfberechtigten geprüft, so sind die für die Inanspruchnahme des Prüfamtes oder des Prüfberechtigten festgesetzten Vergütungen als Auslagen zu erheben. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme zur Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung.		

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
24	Werden außerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens Sachverständige zu der Vorbereitung und dem Erlass bauaufsichtlicher Anordnungen hinzugezogen, so sind die für die Inanspruchnahme der Sachverständigen entstandenen Kosten als Auslagen zu erheben.		
25	Werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit Einverständnis der Bauherrschaft Sachverständige zur Prüfung von Nachweisen, die mit Methoden des Brandschutzingenieurwesens aufgestellt wurden, hinzugezogen, so sind die für die Inanspruchnahme der Sachverständigen entstandenen Kosten als Auslagen zu erheben.		
3	Gesonderte Baugenehmigung und Bauüberwachung einschließlich einmaliger Bauzustandsbesichtigung		
31	von Grundstückseinrichtungen (z. B. Entwässerungsanlagen, Lagerbehälter für Heizöl oder Flüssiggas und Anlagen zur Aufbewahrung oder Beseitigung von Abfallstoffen) sowie von Energieerzeugungsanlagen und Grundstückseinfriedungen	je 1.000 Euro der Herstellungskosten	25 mindestens 100
32	von Anlagen der Außenwerbung	je 1.000 Euro der Herstellungskosten	100
33	Fliegende Bauten (§ 78 HBO)		
331	Ausführungsgenehmigung	je 1.000 Euro der Herstellungskosten	25 mindestens 100
3311	Zuschlag bei der Erstabnahme vor Erteilung der Ausführungsgenehmigung		40 bis 500
332	Verlängerung oder Änderung der Ausführungsgenehmigung		60 bis 1.300
3321	Zuschlag bei der Abnahme vor Verlängerung oder Änderung der Ausführungsgenehmigung		40 bis 500
333	Gebrauchsabnahme einschließlich erforderlicher Auflagen		20 bis 500
3331	Prüfung der Gebrauchsanzeige ohne örtliche Gebrauchsabnahme		25 bis 100
3332	Untersagung der Aufstellung oder des Gebrauchs		100 bis 300

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
3333	Nachabnahme einschließlich erforderlicher Auflagen		20 bis 300
334	Prüfbuch		
3341	Erstausstellung oder Neuausfertigung bei Verlust		30 bis 300
3342	Mehrausfertigung		10 bis 300
3343	Änderung oder Ergänzung		20 bis 200
3344	Eintragung Wohnungswechsel		40
3345	Übertragung auf Dritte		70
3346	Zuschlag zu Nr. 3344 und 3345 im Fall des Zuständigkeitswechsels		20
34	Baugenehmigung für Veränderung der Art der Nutzung baulicher Anlagen, ihrer Räume und Lagerplätze und für Wohnungsteilungen, wenn sie nicht mit baulichen Maßnahmen verbunden sind.		100 bis 1.500
35	Für die Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde selbst werden Gebühren wie für Prüfer erhoben.		
36	Entscheidung über einen Antrag auf Errichtung eines Gerüsts, das nicht der Regelausführung entspricht, Traggerüste		100 bis 500
4	Sonstige Amtshandlungen		
41	Besondere Genehmigungen, Abweichungen, Bauvoranfragen		
411	Genehmigung zur Änderung einer bereits erteilten Baugenehmigung („Nachtragsbaugenehmigung“). Die Höhe der Gebühr ist in dem Umfang zu bemessen, in dem von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wird.	je nach Umfang bis zur Höhe von Nr. 11 bis 15 und 171	mindestens 100
412	Ist für die Nachtragsbaugenehmigung die erneute Beteiligung von Stellen außerhalb der Bauaufsichtsbehörden erforderlich, für deren Rechtsbereiche Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind, werden Zuschläge nach Nr. 161 bis 165 erhoben.		

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
413	Erteilung einer Teilbaugenehmigung (§ 77 HBO) Zusätzlich können die dem Umfang der Teilbaugenehmigung entsprechenden Gebühren nach Nr. 11 bis 15 und 171 mit der Teilbaugenehmigung erhoben werden, die auf die endgültigen Gebühren anzurechnen sind.		100 bis 500
414	Verlängerung einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, Zustimmung oder eines Bauvorbescheids, auch im Falle des vereinfachten Genehmigungsverfahrens oder der fiktiven Genehmigung nach § 65 Abs. 2 Satz 3 HBO	20 % von Nr. 11 bis 32, 34 und 421	mindestens 100
415	Zulassen von Abweichungen nach § 73 HBO		je Abweichung 100 bis zur Höhe der jeweils für das Vorhaben zu erhebenden Baugenehmigungsgebühr nach Nr. 11, 12, 13, 15 oder 34. Die Gesamtgebühr für alle Abweichungen (Nr. 415), Ausnahmen (Nr. 651) und Befreiungen (Nr. 652) eines Gesamtvorhabens darf den Betrag der Gebühr nach Nr. 11, 12, 13, 15 oder 34 nicht übersteigen.
416	Bauvoranfragen (§ 76 HBO)		
4161	Entscheidung über eine Bauvoranfrage Die Gebühr ist nach dem Umfang zu bemessen, in welchem durch den Vorbescheid die Baugenehmigung vorweggenommen wird. Die Gebühr ist zur Hälfte auf die endgültige Bauaufsichtsgebühr anzurechnen, wenn und soweit dem Bauvorbescheid im Baugenehmigungsverfahren Bindungswirkung zukommt.	bis zu 40 % von Nr. 11 bis 165, 32, 34	
4162	Zurückweisung einer Bauvoranfrage wegen Unvollständigkeit (§ 76 Abs. 2 i.V.m. § 70 Abs. 2 HBO)		100
42	Beteiligung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 72 HBO	nach Zeitaufwand	
43	Entgegennahme von Bauvorlagen, Beteiligung der Gemeinde, Prüfung und Mitteilung der Zulässigkeit des Baubeginns nach § 64 Abs. 3 HBO		50 bis 150

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
44	Grundstücksteilung nach § 7 HBO		
441	Teilungsgenehmigung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HBO		60 bis 2.000
442	Bescheinigung der bauordnungsrechtlichen Unbedenklichkeit einer Grundstücksteilung nach § 7 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HBO		60 bis 2.000
443	Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 7 HBO		60 bis 130
45	Baulasten (§ 85 HBO)		
451	Entgegennahme einer Verpflichtungserklärung (einschließlich nachfolgender Eintragung oder Zurückweisung)	je einzelne Baulast oder andere Verpflichtung	50 bis 300
452	Erteilung von schriftlichen Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis	je Flurstück	je angefragter Baulast 20
453	Löschung einer Baulast		50 bis 100
46	Ausnahmen nach § 11 Abs. 1 Nr. 5, auch i.V.m. Abs. 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung,		
461	für die ersten 15.000 EUR der Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung	30 % der ersparten Kosten	
462	für den Mehrbetrag bis 40.000 EUR	25 % der ersparten Kosten	
463	für den Mehrbetrag bis 75.000 EUR	20 % der ersparten Kosten	
464	für den weiteren Mehrbetrag	15 % der ersparten Kosten	
465	Versagung der Ausnahme		100 bis 1.000
466	Entscheidungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)		
4661	Anforderung der Bescheinigung über die Durchführung der Inspektion von Klimaanlage (§ 12 EnEV)		40 bis 200
4662	Anforderung privater Nachweise (Unternehmererklärung) nach § 26a EnEV		40 bis 200

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
4663	Bewertung von Nachweisen für Baustoffe, Bauteile und Anlagen (§ 23 Abs. 3 EnEV)	nach Zeitaufwand	
4664	Entscheidung über Ausnahmen (§ 24 EnEV) und Befreiungen (§ 25 EnEV)	nach Zeitaufwand	
47	Nachprüfung nach § 53 Abs. 2 Nr. 20 HBO, aufgrund einer nach § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO erlassenen Rechtsverordnung, einer Verwaltungsvorschrift nach § 89 Abs. 12 HBO oder im Einzelfall (§ 61 Abs. 2 oder 7 HBO) oder Wiederholung der Sicherheitsüberprüfung wegen festgestellter Mängel	nach Zeitaufwand	
48	Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz	je Wohnungs- oder Teileigentum	100 bis 300
49	Verbote, Anordnungen, Beratung		
491	Bauaufsichtliche Anordnungen ¹		
4911	Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte (§ 80 HBO)		100 bis 2.500
4912	Anordnung einer Baueinstellung (§ 81 HBO)		100 bis 2.500
4913	Nutzungsverbot oder Beseitigungsanordnung (§ 82 Abs. 1 HBO)		100 bis 2.500
4914	Aufforderung zur Einreichung eines Bauantrages oder von Bauvorlagen (§ 82 Abs. 2 HBO)		100 bis 1.000
4915	Baustellenversiegelung		100 bis 1.000
4916	Anordnungen zur Gefahrenabwehr		100 bis 2.500
4917	sonstige Bauordnungsverfügungen		100 bis 2.500
492	Beratung der Bauherrschaft und der anderen am Bau Beteiligten in den Fällen der §§ 63 bis 65; im Falle des § 65 HBO gilt dies, soweit sich die Beratung auf Sachverhalte bezieht, die nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung sind.	nach Zeitaufwand	jedoch die erste viertel Stunde je Vorhaben kostenfrei

¹ Hinweis: ohne Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Hessischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
5	Berechnung der Gebühren		
51	<p>Die der Berechnung der Gebühren zugrunde zu legende Rohbausumme ergibt sich aus der Vervielfachung des Brutto-rauminhalts (nach DIN 277) mit den jeweiligen Rohbaukosten für die einzelnen Bauwerksgruppen je m³ umbauten Raums. Mit dem Bauantrag hat die Bauherrschaft eine nachprüfbar Berechnung des Brutto-rauminhaltes vorzulegen. Soweit eine Berechnung der Rohbausumme im Einzelfall nicht möglich ist, ist auf die Herstellungskosten abzustellen.</p> <p>Bei eingeschossigen Hallenbauten ohne oder mit geringen Einbauten ermäßigen sich die Rohbaukosten um 40 %, dies gilt nicht für Turn- und Sporthallen, einfache Mehrzweckhallen sowie landwirtschaftliche Betriebsgebäude.</p> <p>Die Oberste Bauaufsichtsbehörde gibt die durchschnittlichen Rohbaukosten im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt.</p>		
52	Ermäßigungen		
521	Werden bauliche Anlagen des gleichen Typs gleichzeitig im örtlichen Zusammenhang errichtet, so ermäßigen sich die Gebühren nach Nr. 11 bis 15, 31, 32, 41 und 44 für die zweite und jede weitere bauliche Anlage auf die Hälfte.		
522	<p>Die Behörde, welche die Gebühr festsetzt, kann die Gebühr aus Billigkeitsgründen ermäßigen (§ 17 Abs. 1 HVwKostG). Eine solche Billigkeitsentscheidung ist regelmäßig dann gerechtfertigt, wenn die tatsächlichen Rohbaukosten weniger als 50% der Rohbaukosten nach Nr. 51 betragen. Die tatsächlichen Rohbaukosten sind auf der Grundlage des § 84 Abs. 1 Satz 2 HBO zu ermitteln. Hiernach ist der Rohbau fertig gestellt, wenn die tragenden Teile, die Schornsteine, die Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind.</p> <p>Zu den tatsächlichen Rohbaukosten gehören insbesondere auch die Kosten für Erdarbeiten, Abdichtungen, Dachdeckungsarbeiten, Klempnerarbeiten, Gerüste, Baugrubensicherungen, die Baustelleneinrichtungen sowie die Kosten der Bauteile, die nicht bis zu einer Besichtigung des Rohbaues nach § 84 HBO fertig zu stellen sind, für die jedoch ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist. Bei Umbauarbeiten sind auch die Kosten von Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den tatsächlichen Rohbaukosten gehört auch die Umsatzsteuer.</p>		

Nr	Gegenstand	Bemessungsgrundlage	Gebühr/Euro
1	2	3	4
6	Amtshandlungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)		
62	Entscheidung über die Gewährung von Ausnahmen von Veränderungssperren (§ 14 Abs. 2 BauGB)		100 bis 250
65	Ausnahmen, Befreiungen, Zulassungen		
651	Gewährung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB	je Ausnahme	100 bis 2.000
652	Befreiung von einer bauplanungsrechtlichen Vorschrift, auch von einer Festsetzung eines Bebauungsplanes	je Befreiung	100 bis zur Höhe der jeweils für das Vorhaben zu erhebenden Baugenehmigungsgebühr nach Nr. 11, 12, 13, 15 oder 34. Die Gesamtgebühr für alle Abweichungen (Nr. 415), Ausnahmen (Nr. 651) und Befreiungen (Nr. 652) eines Gesamtvorhabens darf den Betrag der Gebühr nach Nr. 11, 12, 13, 15 oder 34 nicht übersteigen.
653	Zulassung nach der Baunutzungsverordnung bei verfahrensfreien Vorhaben (§ 63 HBO) und verfahrensfreigestellten Vorhaben (§ 64 HBO)	je Zulassung	60 bis 1.300

(2) Soweit vorstehend Gebührentatbestände und Gebührensätze für Amtshandlungen des Allgemeinen Verwaltungskostenverzeichnisses nicht ausdrücklich aufgeführt sind, bleiben diese unberührt.

§ 2 Bestimmungen des Verwaltungskostengesetzes und des Hessischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz

Die Vorschriften des Hessischen Verwaltungskostengesetzes sowie die Bestimmungen der Vollstreckungskostenordnung zum Hessischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz bleiben unberührt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Frankfurt am Main, den 06. Dezember 2019

DER MAGISTRAT

Peter Feldmann
Oberbürgermeister

