

Wesentliche Änderungen der HBO-Novelle (Baupaket I)

vom 14. Oktober 2025

Das Dritte Gesetz zur Änderung der HBO vom 09. Oktober 2025 trat am 14. Oktober 2025 in Kraft, s. GVBI Nr. 66 vom 13. Oktober 2025.

Die Novellierung enthält zahlreiche Verbesserungen, um den Wohnungsbau zu erleichtern, das Bauen im Bestand zu stärken, Verfahren zu vereinfachen und Kosten zu senken.

- Dachgeschosse und bestehende Gebäude können in erleichterter Weise um ein Geschoss ausgebaut oder aufgestockt werden, § 51 HBO.
- Stellplatzpflichten werden in Großstädten reduziert und Ablösebeträge gedeckelt, § 52 HBO.
- Abbruchvorhaben müssen künftig nicht mehr durch die Bauaufsichtsbehörden genehmigt werden, § 63 a HBO (neu).
- Eine neue Innovationsklausel eröffnet den Weg für experimentelle Baukonzepte, Stichwort Gebäudetyp E, § 73 Abs. 1, S. 2, Nr. 3 HBO. Hierdurch wird der Weg freigemacht für kreativere sowie flächen- und ressourcenschonende Lösungen im Wohnungsbau.
- Im unbeplanten Innenbereich gilt für Neuerrichtungen von Wohngebäuden die Genehmigungsfreistellung, § 64 a HBO (neu). Diese Regelung besteht bis zum 31.12.2030 als experimentelle Regelung und wird danach evaluiert.
- Ebenfalls im unbeplanten Innenbereich werden Dachgeschossausbauten unter bestimmten Voraussetzungen von der Baugenehmigung befreit, § 64 Abs. 1 a HBO (neu).
- Der Wärmeschutznachweis nach HBO ist ersatzlos entfallen, § 68 HBO. Die Verpflichtung, die Einhaltung des GEG insbesondere durch eine Erfüllungserklärung nachzuweisen, bleibt bestehen, § 2 Abs. 1 S. 1 HEVV.
- Erleichterungen bei Abweichungstatbeständen durch die Umstellung von einer Ermessens- in eine Soll-Vorschrift gemäß § 73 Abs. 1, S. 2 HBO betreffen die dortigen drei Regelbeispiele:
 1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen.
 2. Vorhaben zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien.
 3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.