

Merkblatt zur Bauvoranfrage:

Nach § 72 der Landesbauordnung kann der Bauherr zu einzelnen Fragen vor Einreichung des Bauantrags einen schriftlichen Bescheid (Bauvorbescheid) beantragen.

Da in einem Baugenehmigungsverfahren über eine Vielzahl von öffentlich-rechtlichen Fragen und Belangen aus unterschiedlichen Rechtsbereichen entschieden werden muss, kann mittels einer schriftlichen Bauvoranfrage der Bauherr bestimmte konkrete Einzelfragen zu einem Bauvorhaben bauplanungsrechtlicher Art, das Bauordnungsrecht betreffend oder auch sonstige die Genehmigungsfähigkeit betreffende Fragen klären lassen.

Mit dem Bauvorbescheid wird verbindlich, aber befristet, durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Einzelfragen keine Hindernisse nach den zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts entgegenstehen. Eine Baufreigabe ist damit nicht verbunden.

Wichtig ist, dass die konkreten Fragen in einem tatsächlichen Zusammenhang mit einem beabsichtigten baulichem Vorhaben stehen. Gegenstand einer Bauvoranfrage können nur bestimmte Einzelaspekte sein. Beantragt ein Bauherr einen Bauvorbescheid, obwohl sich anhand der Bauvoranfrage und der Bauunterlagen keine Reduzierung auf Einzelfragen ableiten lässt, ist eine solche Bauvoranfrage nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift unzulässig. Mit einer Bauvoranfrage kann nicht das gesamte Vorhaben gewissermaßen „zur Vorprüfung“ gebracht werden.

Bei Vorhaben, für die ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 Landesbauordnung (LBauO) durchgeführt wird, können nur Einzelfragen zu dem eingeschränkten Prüfumfang eines Vorhabens nach § 66 Abs. 3 LBauO sowie zu Fragen nach Abweichungen nach § 69 LBauO gestellt werden.

Eine Bauvoranfrage ist nur zulässig, wenn das Bauvorhaben selbst genehmigungspflichtig ist.

Ein Bauvorbescheid ist eine materiell bereits vorweggenommene (Teil-)Entscheidung über die vom Bauherrn/ von der Bauherrin an die Bauaufsichtsbehörde herangetragenen Fragen. Bei der Erteilung der anschließenden Baugenehmigung ist die Bauaufsichtsbehörde gegenüber dem Bauherrn/ der Bauherrin an den Inhalt des Bauvorbescheids mit der Bedeutung einer Baugenehmigung gebunden. Der Bauvorbescheid ist jedoch keine Zusage einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen, das heißt, dass ein positiver Bauvorbescheid nicht automatisch zu einer Baugenehmigung führen muss.

Der Bauvorbescheid ist ein Verwaltungsakt und hat eine Geltungsdauer von vier Jahren, wenn er nicht kürzer befristet ist. Wird mit ihm über die Bauvoranfrage negativ entschieden, so kann der Antragsteller Widerspruch einlegen und sich bei erfolglosem Widerspruchsverfahren an die Verwaltungsgerichtsbarkeit wenden. Gleiches gilt in Bezug auf selbstständige Auflagen und Bedingungen mit belastender Wirkung.