

Antrag auf Vorbescheid

(Stand 25.10.2025)



Vor Einreichung des Bauantrages ist auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen (Art. 71 Satz 1 Bayerische Bauordnung - BayBO).

I. Anwendungsbereich des Vorbescheides

1. Zur Vorschrift

Mit dem Vorbescheid werden einzelne in der Baugenehmigung zu entscheidende Fragen vorweg von der Bauaufsichtsbehörde verbindlich beantwortet. Anders als im Baugenehmigungsverfahren, in dem geprüft wird, ob ein Vorhaben mit den nach Art. 59 bzw. Art. 60 Satz 1 zu prüfenden Vorschriften übereinstimmt, ist der Prüfumfang im Vorbescheidverfahren eingeschränkt. Der Antragsteller kann eine Vielzahl einzelner die Baugenehmigung betreffende Fragen stellen. Diese können sich z. B. auf die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens oder sonstige entscheidende Zweifelsfragen, welche die Planungs- und Investitionssicherheit betreffen, beziehen.

Der Vorbescheid kommt nur für Vorhaben in Betracht, die der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 BayBO) unterliegen.

Bei Vorhaben im Genehmigungsverfahren (Art. 58 Abs. 1 BayBO) und verfahrensfreien Vorhaben, einschließlich Beseitigung von Anlagen, (Art. 57 BayBO) kann daher über Einzelfragen nicht in Form des Vorbescheides entschieden werden, sondern nur formlos als Rechtsauskunft, Zusage oder Zusicherung.

Für Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO unterliegen, verringert sich die Fragemöglichkeit auf das Planungsrecht, Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, örtliche Bauvorschriften, sowie die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Entscheidung durch die Baugenehmigung ersetzt wird (z. B. Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz oder Baumschutzverordnung).

2. Voraussetzung und Inhalt eines Vorbescheides

Der Vorbescheid setzt einen schriftlichen Antrag (vgl. Art. 71 Satz 4 BayBO in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO) voraus, der aufgrund der Verweisung des Satz 4 auf Art. 64 BayBO den Anforderungen an den Bauantrag zu genügen hat.

Inhalt des Vorbescheides sind bestimmte Fragen zur Zulässigkeit eines Vorhabens. Als festzustellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der von Ihnen gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung sind, fest. Gegenstand der Prüfung können nach Art. 71 BayBO einzelne Fragen zu einem bestimmten Vorhaben sein, über die in der Baugenehmigung zu entscheiden ist.

Die jeweils einzelne Frage muss sich auf ein **konkret-individuelles Vorhaben** beziehen. Abstrakte Rechtsfragen zur Bebauung eines Grundstücks (z. B. wie hoch in einem Mischgebiet der geforderte prozentuale Mindestanteil der Wohnnutzung sein muss und, ob die Trennung zwischen Büroteil und Wohnteil vertikal erfolgen kann) sind nicht zulässig und können in einem Vorbescheid nicht beantwortet werden. Die zur Entscheidung gestellten einzelnen Fragen müssen einer separaten Entscheidung zugänglich sein. Die Situierung eines Gebäudes kann beispielsweise

selten unabhängig von der Höhe und Firstrichtung des Gebäudes beurteilt werden. Die „einzelne Frage“ muss aber nicht die Übereinstimmung eines konkreten Vorhabens mit einer öffentlich-rechtlichen Vorschrift insgesamt, sondern kann auch ein einzelnes Tatbestandsmerkmal betreffen. Voraussetzung ist, dass die Frage selbstständig beurteilt werden kann.

Der Vorbescheidsantrag muss hinreichend bestimmt sein. Das folgt aus der Formulierung " zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens". Die Fragestellung hat auch Bedeutung für die mit dem Antrag vorzulegenden Unterlagen. Die Fragen können nur auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen beantwortet werden. Komplexe Fragen wie ist das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig können nicht beantwortet werden. Sie beinhalten mehrere unterschiedliche Rechtsgebiete (wie z.B. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Brandschutz, Stellplätze, Immissionsschutz usw.). Sie sind in einzelne Fragen aufzusplitten.

Gemäß Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 01.09.2018 gilt, wenn der Antragsteller keine im Vorbescheid zu beantwortende Frage stellt bzw. die Frage nicht zulässig oder unklar ist, die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des verfahrens-gegenständlichen Vorhabens als gestellt. So wird sichergestellt, dass künftig auch in Zweifelsfällen klar ist, worüber und v.a. mit welcher Bindungswirkung im Vorbescheid entschieden worden ist

Umplanungen während eines beantragten Vorbescheidverfahrens sind nicht vorgesehen. Die Fragen werden auf Grundlage der eingereichten Unterlagen beurteilt und beantwortet. Falls Umplanungen erwünscht sind, ist der Antrag zurückzuziehen und neu mit geänderten Unterlagen zu stellen.

3. Beispiele

a) Zulässige Fragen

- Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive oder exklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- Ist die Erschließung planungsrechtlich (§§ 30; 33; 34; 35 BauGB – Baugesetzbuch) gesichert?
- Ist die geplante Art der Nutzung (z. B. Wohnnutzung, bestimmte gewerbliche Nutzung) planungsrechtlich zulässig?
- Ist das geplante Maß der Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) planungsrechtlich zulässig?
- Ist die geplante Bauweise planungsrechtlich zulässig (offen oder geschlossen)?
- Ist die geplante Lage auf dem Baugrundstück planungsrechtlich zulässig?
- Ist die beabsichtigte Nutzung als planungsrechtlich zulässig?
- Ist die geplante Gestaltung (z. B. Dachform, Dachgauben, Balkone, Fassaden) planungsrechtlich zulässig?
- Ist die geplante Gestaltung (z. B. Dachform, Dachgauben, Balkone, Fassaden) denkmalrechtlich zulässig?
- Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?
- Können die fehlendenStellplätze abgelöst werden?
- Wird eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) von erteilt?
- Wird eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) von erteilt?
- Wird eine Abweichung (Art. 63 BayBO) von der Einhaltung zugelassen?
- Wird den erforderlichen Fällungen geschützter Bäume zugestimmt?

b) Unzulässige Fragen

- Liegt das Vorhaben in einem z. B. Mischgebiet?
- Ist die geplante Anzahl der Wohnungen zulässig?
(Nach der Rechtsprechung ist die Anzahl der Wohnungen im Innenbereich nach § 34 BauGB kein relevantes Kriterium. Eine Beantwortung kann nur mittelbar über die Frage, ob die dargestellten Stellplätze ausreichend und genehmigungsfähig sind erreicht werden.)
- Ist die vorgesehene Teilung des Grundstückes zulässig?
- Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig? Komplexe Fragen müssen aufgeschlüsselt werden.
- Welche GFZ ist zulässig?
- Welche Nutzungen sind möglich?
- Gibt es Vorschriften, die entgegenstehen?
- Ist das Vorhaben genehmigungsfähig?

4. Bindungswirkung des Vorbescheides

a) Zeitlich

Der Vorbescheid gilt **vier Jahre**, wenn er nicht kürzer befristet ist (Art. 71 Satz 2 BayBO). Die Frist kann um bis zu vier Jahre verlängert werden, wenn das die Bauherrschaft vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheides schriftlich beantragt (Art. 71 Satz 3 BayBO). Bei Fristversäumung ist ein neuer Antrag auf Vorbescheid erforderlich. Bei einem Verlängerungsantrag besteht derselbe Prüfungsumfang wie bei einem Neuantrag, so dass z. B. eine erneute Nachbarschaftsbeteiligung stattfinden muss.

b) Verfahrensmäßig

Als Vorwegentscheidung eines Teils der Baugenehmigung bindet ein bestandskräftiger Vorbescheid die Beteiligten im späteren Baugenehmigungsverfahren.

Der planungsrechtliche Vorbescheid ist ferner eine baurechtliche Genehmigung im Sinne des § 14 Abs. 3 BauGB über die **Veränderungssperre**; das hat zur Folge, dass ein Vorhaben, für das ein bindender Vorbescheid besteht, durch eine später erlassene Veränderungssperre nicht berührt wird, sondern sich der Vorbescheid gegen die Veränderungssperre durchsetzt.

Spätere Rechtsänderungen (z. B. neuer Bebauungsplan oder Nichtigkeit des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes) lassen die Bindungswirkung des Vorbescheides nicht entfallen. Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch die Bindungswirkung eines Vorbescheides beseitigen, indem sie einen rechtswidrigen Vorbescheid nach Art. 48 BayVwVfG zurücknimmt oder einschränkt oder einen rechtmäßigen Vorbescheid, z. B. wegen nachträglicher Änderung der Rechtslage widerruft.

c) Sachlicher Umfang

Der sachliche Umfang der Bindungswirkung eines Vorbescheides als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung für die spätere Baugenehmigung **ergibt sich aus den im Antrag gestellten Fragen und den im Vorbescheid getroffenen behördlichen Feststellungen**, in Verbindung mit etwaigen allgemeinen oder besonderen Vorbehalten und einschränkenden Nebenbestimmungen. Bloße „Hinweise“ z. B. für die Planung und Ausführung des Vorhabens, auch in sonstiger Hinsicht, entfalten keine Bindungswirkung. Etwaige Einwendungen der Nachbarschaft z. B. gegen eine in der Baugenehmigung gewährte Ausnahme oder Befreiung können keinen Erfolg haben, wenn diese Befreiung im Rahmen der Bindungswirkung erteilt worden ist.

Den sachlichen Umfang der Bindungswirkung des erteilten Vorbescheides für das anschließende Baugenehmigungsverfahren bestimmt zunächst der Bauherr durch seine Angaben in den Antragsunterlagen. Je konkreter und bestimmter der Antrag ist, umso weiter reicht die Bindung.

Soweit die Bindungswirkung eines Vorbescheides nicht besteht, kann die Baugenehmigung versagt oder mit Anforderungen verbunden werden, wenn das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, z. B. bei einem Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich gestalterischer Anforderungen.

Die Bindungswirkung besteht ihrem sachlichen Umfang nach für die Baugenehmigung **nur für ein Vorhaben, das inhaltlich dem Vorbescheid entspricht**. Das Vorhaben muss im Grundsatz mit dem Gegenstand des Vorbescheides übereinstimmen (bestimmtes Vorhaben). Es darf sich nicht um ein anderes Vorhaben handeln, das neue Fragen aufwirft. Weicht das mit dem Bauantrag eingereichte Vorhaben nur geringfügig vom Vorbescheid ab und wird die Grundkonzeption nicht verändert oder berührt, entfällt nicht die Bindungswirkung.

Die Bauherrschaft ist durch den Vorbescheid nicht derart gebunden, dass sie nur ein dem Vorbescheid entsprechendes Vorhaben planen und zur Baugenehmigung einreichen kann. Für ein anderes Vorhaben kann sie dann aber nicht mehr die Bindungswirkung des Vorbescheids beanspruchen. Dieses ist jedoch ebenfalls genehmigungsfähig, wenn es den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. In diesem Fall bleibt der erteilte Vorbescheid weiterhin gültig und wird nicht durch eine anderweitige Baugenehmigung, auch nicht konkludent, aufgehoben.

II. Bauvorlagen

Der Vorbescheidsantrag ist schriftlich unter Verwendung des eingeführten Bauantragsformulares zu stellen. Vorzulegen sind amtlicher Lageplan, Bauzeichnungen M 1:200 oder M 1:100 und sonstige Nachweise und Berechnungen soweit sie für die zu entscheidenden Fragen und zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.

Plandarstellungen, die über die Fragen hinausgehen, werden nicht geprüft und daher auch nicht von der Bindewirkung erfasst. Diese ist auch nur so weit gegeben, wie der spätere Bauantrag dem Vorbescheid auch tatsächlich entspricht.

Die Bauvorlagen müssen entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) gefertigt sein.

Vorbescheidsantrag und Bauvorlagen sind von der Bauherrschaft und vom Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn müssen grundsätzlich von dem Vorbescheidsvorhaben vom Antragsteller oder seinem Beauftragten, durch Vorlage des Lageplans und der Bauzeichnungen zur schriftlichen Zustimmung, in Kenntnis gesetzt werden (Art. 66 Abs. 1 BayBO). Sie können zum Zeichen der Zustimmung die Bauvorlagen unterzeichnen; sie binden damit auch ihre Rechtsnachfolger.

Als benachbart gelten Grundstücke, wenn die Auswirkungen des Vorhabens diese in ihren geschützten Vorschriften des öffentlichen Rechtes betreffen können. Name und Anschrift aller Nachbarn sind im Antragsvordruck aufzuführen und es ist zu kennzeichnen, ob die Zustimmung erteilt wurde oder nicht.

Die geleistete - vorbehaltlose – schriftliche Zustimmung eines Nachbarn gilt im Rahmen der Bindungswirkung des Vorbescheides auch für ein späteres Baugenehmigungsverfahren als Zustimmung. Die Zustimmung der Nachbarn im Rahmen des Vorbescheids ersetzt jedoch nicht die Nachbarbeteiligung im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens.

Hat ein Nachbar dem Vorbescheidsantrag nicht zugestimmt, so bindet ein unanfechtbar gewordener und dem Nachbarn zugestellter Vorbescheid diesen oder seinen Rechtsnachfolger.

Eine Nachbarbeteiligung ist für die Rechtssicherheit und die Bindungswirkung gegenüber der Nachbarschaft stets erforderlich!

Ein Absehen von der Nachbarbeteiligung auf Antrag des Bauherrn ist möglich.

Durch das Fehlen der Nachbarbeteiligung geht die Rechtssicherheit gegenüber der Nachbarschaft verloren. Die Nachbarschaft kann noch nach der Erteilung der nachfolgend beantragten Baugenehmigung gegen diese vorgehen und Rechtsmittel einlegen.

Auch die Bindungswirkung des Vorbescheids gegenüber der Nachbarschaft geht dann verloren, da der Vorbescheid den Nachbarn auf Antrag des Antragstellers nicht zugestellt wird.