

Antrag auf Vorbescheid

(Stand 01.01.2020)



Vor Einreichung des Bauantrages ist auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren (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 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.

Gegenstand des Vorbescheides 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.

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) zulässig?
- Ist das geplante Maß der Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?
- Ist die geplante Bauweise zulässig (offen oder geschlossen)?
- Ist die geplante Lage auf dem Baugrundstück zulässig?
- Ist die beabsichtigte Nutzung als..... zulässig?
- Ist die geplante Erschließung bauordnungsrechtlich (Art. 4 BayBO) zulässig?
- Ist die geplante Gestaltung (z. B. Dachform, Dachgauben, Balkone, Fassaden) zulässig?
- Wird eine Abweichung bei der Ermittlung der Stellplätze nach der GaStellVO zugelassen?
- Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?
- Können die fehlenden Stellplätze 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?
- Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsfläche/n in Aussicht gestellt werden?
- Wird den erforderlichen Fällungen geschützter Bäume zugestimmt?
- Ist das geplante Grenzgebäude nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig?

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 (s.o. 3 a) 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?

4. Bindungswirkung des Vorbescheides

a) Zeitlich

Der Vorbescheid gilt **drei Jahre**, wenn er nicht kürzer befristet ist (Art. 71 Satz 2 BayBO). Die Frist kann jeweils um bis zu zwei 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. Die Inaussichtstellung von Ausnahmen, Befreiungen oder anderen Verwaltungsakten im Vorbescheid nimmt an dessen Bindungswirkung teil, und zwar derart, dass die Behörde zur Erteilung der Ausnahme oder Befreiung oder zum Erlass des Verwaltungsaktes verpflichtet ist und derjenige, der diese Wirkung eines bestandskräftigen Vorbescheides gegen sich gelten lassen muss, wie z. B. die Nachbarschaft und deren Rechtsnachfolger oder die Gemeinde, sie hinnehmen muss. Etwaige Einwendungen der Nachbarschaft z. B. gegen eine in der Baugenehmigung gewährte Ausnahme oder Befreiung können dann 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 Vorbescheides 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 soweit gegeben, wie der spätere Bauantrag dem Vorbescheid auch tatsächlich entspricht.

Die Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser gemäß Art. 61 Abs. 1 BayBO gefertigt sein, wenn der Antrag sich auf wesentliche gestalterische oder konstruktive Fragen bezieht oder die Änderung von Gebäuden betrifft. Für die rein planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ohne Einzelheiten eines Gebäudes kann auf einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser verzichtet werden.

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 Lageplan und der Bauzeichnungen zur Unterschrift, in Kenntnis gesetzt werden (Art. 66 Abs. 1 Satz 3 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 der Nachbarn, die den Vorbescheidsantrag nicht unterschrieben haben, sind im Antragsvordruck aufzuführen.

Eine Nachbarbeteiligung ist stets erforderlich!

Ein Absehen von der Nachbarbeteiligung auf Antrag des Bauherrn ist beispielsweise nur möglich, wenn es im Vorbescheidsverfahren lediglich um technische Detailfragen geht.

Die geleistete - vorbehaltlose - Unterschrift eines Nachbarn gilt im Rahmen der Bindungswirkung des Vorbescheides auch für ein späteres Baugenehmigungsverfahren als Zustimmung. Die Unterschrift 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.