

## Bauherrschafts-Info Bauvoranfrage

### 1. Was ist eine Voranfrage?

Eine Bauvoranfrage oder auch einfach nur „Voranfrage“ ist ein förmliches Verfahren zur verbindlichen Klärung einzelner Rechtsfragen vor der Stellung des eigentlichen Bauantrages.

### 2. Was bringt mir die Voranfrage?

Sie erhalten durch den sogenannten „Vorbescheid“ Rechtsklarheit über die von Ihnen gestellten Fragen.

Oft ist es nicht sinnvoll, den Aufwand für ein gesamtes Baugenehmigungsverfahren zu betreiben, weil offensichtlich ist, dass nur einzelne Rechtsfragen „Knackpunkte“ darstellen. Beispielsweise kann es dabei um die brandschutztechnischen Anforderungen an das Vorhaben oder auch um die planungsrechtliche Zulässigkeit gehen (z.B. „Darf ich im Außenbereich bauen?“). Alle anderen Fragen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Der Vorbescheid sichert somit Ihre Rechte und spart Ihnen unnötige Kosten.

### 3. Was kostet die Voranfrage?

Das kommt auf das geplante Gebäude an. Die Vorbescheidsgebühr richtet sich nach der Gebühr, die für eine Baugenehmigung zu erheben wäre. Von dieser Gebühr wird ein Anteil (in der Regel 50 %) als Vorbescheidsgebühr erhoben.

Stimmen jedoch später im Baugenehmigungsverfahren die eingereichten Unterlagen hinsichtlich der Vorbescheidsfrage im Wesentlichen mit den Unterlagen des Vorbescheids überein, so wird die Gebühr zu großen Teilen auf die spätere Genehmigungsgebühr angerechnet.

### 4. Welche Unterlagen muss ich einreichen?

Die einzureichenden Unterlagen richten sich nach der Vorbescheidsfrage. Diese muss mit den vorgebrachten Unterlagen zu beantworten sein.

In jedem Fall sind das Antragsformular (erhältlich auf der Website der Stadt Warstein<sup>1</sup>) mit ausdrücklicher Bestimmung der Vorbescheidsfrage, ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (oder ein Lageplan), die Berechnung des umbauten Raumes in m<sup>3</sup> (kann entfallen bei Bestandsbauten, die lediglich geändert werden, hier ist eine nachvollziehbare Schätzung der Baukosten beizufügen) und eine Zeichnung, aus der die geplanten Baumaßnahmen hervorgehen.

Insofern können die Unterlagen deutlich geringer ausfallen als bei einem Bauantrag. Bitte beachten Sie jedoch, dass die obige Aufzählung nicht abschließend ist. Je nach Bauvorhaben und Vorbescheidsfrage sind ggfls. andere und/oder zusätzliche Unterlagen erforderlich.

Ihr/e Architekt/in und die Bauaufsichtsbehörde beraten Sie gerne.

---

<sup>1</sup> [https://warstein.de/no\\_cache/stadt-buerger/die-stadtverwaltung/rathaus-online/dienstleistungen-a-z/dienstleistung/show/baugenehmigung.html](https://warstein.de/no_cache/stadt-buerger/die-stadtverwaltung/rathaus-online/dienstleistungen-a-z/dienstleistung/show/baugenehmigung.html) unter „Formulare“

## **5. Geht das auch per E-Mail?**

Leider nein. Die Unterlagen sind in dreifacher Ausfertigung schriftlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Dieplohstraße 1, 59581 Warstein) einzureichen.

## **6. Wie lange gilt der Vorbescheid?**

Der Vorbescheid gilt drei Jahre und kann auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden. Während der Geltungsdauer des Vorbescheids haben Sie gegenüber der Bauaufsichtsbehörde absolute Rechtssicherheit über die darin beantworteten Fragen, selbst bei Änderung der Rechtslage.

## **7. Wer bearbeitet meine Voranfrage?**

Die Voranfrage wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bearbeitet.

Das Verfahren läuft jedoch „sternförmig“, das bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde die Unterlagen an Fachbehörden und andere Abteilungen versendet und dann eine sogenannte „Konzentrationswirkung“ hinsichtlich der Antworten vornimmt und einen Gesamtbescheid erteilt.

Insbesondere wird die Abteilung „Stadtentwicklung“ in der Regel bei Vorbescheiden zu planungsrechtlichen Fragen beteiligt.

## **8. Warum der Aufwand? Geht das nicht einfacher?**

Wie bereits beschrieben, haben Sie nur durch einen Vorbescheid Rechtssicherheit. Der Gesetzgeber (Land NRW) hat dieses Mittel ausgewählt, um der Bauherrschaft (dem Bauherren) greifbare Ergebnisse zu bieten.

Natürlich beraten wir Sie auch im Rahmen eines Gesprächs gerne, wir bitten jedoch um Verständnis dafür, dass komplexere Fragen nicht ohne Unterlagen, mithin nicht ohne eine Voranfrage geklärt werden können.

Auch zur Wahrung einer einheitlichen und gerechten Rechtsanwendung ist der Vorbescheidsweg erforderlich. Wenn Sie von uns den Hinweis erhalten, dass eine Voranfrage erforderlich ist, bedeutet dies, dass wir besonders gründlich für Sie arbeiten.

## **9. Welche Rechte habe ich bei einem Vorbescheid?**

Führt der Vorbescheid nicht zu den gewünschten Ergebnissen, steht Ihnen der Rechtsweg zum Verwaltungsgericht Arnsberg grundsätzlich offen. Oft macht es jedoch Sinn, eventuell noch unklare Fragen vor der Erhebung einer Klage in einem Gespräch zu erörtern. Die Erfahrung zeigt, dass sich die meisten Unklarheiten so beheben lassen.

Bitte beachten Sie, dass auch die Nachbarn unter Umständen Klagerechte gegen den Vorbescheid haben können und Vorbescheide, genau wie Baugenehmigungen, stets unbeschadet privater Rechte Dritter ergehen.

## **10. Wer hilft mir bei Fragen?**

Ihre Bauaufsichtsbehörde und Ihr/e Architekt/in stehen Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung. Die Sachbearbeiter der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Warstein finden Sie hier: [https://warstein.de/no\\_cache/stadt-buerger/die-stadtverwaltung/rathaus-online/dienstleistungen-a-z/dienstleistung/show/baugenehmigung.html](https://warstein.de/no_cache/stadt-buerger/die-stadtverwaltung/rathaus-online/dienstleistungen-a-z/dienstleistung/show/baugenehmigung.html)

Wir freuen uns auf Ihre Voranfrage!

Ihre Bauaufsichtsbehörde, Sachgebiet Bauen und Denkmal, Stadt Warstein, Dieplohstraße 1, 59581 Warstein (Tel. 02902-81 338 oder 358 oder 350 oder 357)