

Auskunft, Bauvoranfrage oder Gott-(Amts-)Vertrauen? * Ulrike Probol

Welcher Architekt/ welche Architektin hat nicht schon vor der Frage gestanden, ob er Fragen zu einem Bauvorhaben selbst nach bestem Wissen beantworten, ob und wo er/ sie dafür verlässliche Auskünfte einholen kann oder ob er seinem Bauherrn das Stellen einer Bauvoranfrage empfehlen soll? Vielleicht auch vor der Frage, ob und wie weit die Bauvoranfrage Sinn macht und eine wirkliche Hilfe ist?

Vorschriften zu behördlichen Auskünften und zu Bauvoranfragen sind Landesrecht, neben der Landesbauordnung beeinflusst durch weitere Vorschriften wie z.B. das Verwaltungsverfahren- und das Gebührenrecht. Dies dürfte der Grund dafür sein, dass dazu kaum Publikationen erfolgen und bei vielen Architekten (und nicht nur bei diesen) so wenige fundierte Kenntnisse zum Drumrum der Informationsbeschaffung, insbesondere der Bauvoranfrage und den Wirkungen eines Bauvorbescheides festzustellen sind. Hinzu kommt, dass – mindestens in den Ländern in denen das erlaubt und wo es bei den Bauaufsichtsbehörden akzeptiert ist – Bauherren gern das Honorar für die Bauvoranfrage „sparen“. Also werden Architekten dort viel weniger mit Bauvoranfragen beauftragt, obwohl sie bei richtiger Beratung des Bauherrn im Ergebnis wesentliche Ersparnisse bewirken könnten.

1. Fragen und Bauvoranfrage

Architekten schulden ihren Auftraggebern nach allbekannter Rechtsprechung jeweils einen genehmigungsfähigen Entwurf. Dabei wird ausdrücklich darauf Bezug genommen, dass bei Unklarheiten die Möglichkeit der Bauvoranfrage in Anspruch zu nehmen ist.

In der Praxis ist die Bauvoranfrage aber nicht immer der geeignetste Weg und es müssen andere gesucht werden:

- Wer über eine Bauvoranfrage Planungs- oder Investitionssicherheit sucht, erhält diese zunächst nur für die Zeit der Geltungsdauer. Eine anschließende Verlängerung wird – nicht sicher! – nur gewährt, wenn zwischenzeitlich keine einschränken- den Rechtsänderungen erfolgen.
- Wer noch nicht weiss, was und wie genau er bauen/ nutzen will, für den ist eine Vorbescheid nur eingeschränkt hilfreich - möglicherweise ist er für das später tatsächlich geplante Vorhaben gar nicht anwendbar. Zudem können in diesem Fall die Gebührensommen bedenkenswert sein.
- Nur planungsrechtliche Belange prüfen zu lassen (wie d.E. meistens üblich) kann sich als schwerer Fehler erweisen, weil auch andere Belange zu Einschränkungen oder Unzulässigkeit führen können.
- Wer im Vorbescheidsverfahren durch hartnäckige Verhandlungen mit den Behörden „mehr“ Baurecht zugestanden bekommt als es einem berechtigten Nachbarn gefällt, erhält nur eingeschränkte Sicherheit.

In Anwendung der HOAI kann der Architekt Honorar nur für eine förmliche Bauvoranfrage berechnen, nicht aber für das Einholen von Auskünften und ggf. Zusagen. Andererseits ist er mindestens zu komplizierteren Rechtsauskünften nicht verpflichtet¹ und muss dennoch Sorge

dafür tragen, dass die notwendigen Informationen und Unterlagen zur Vorbereitung der Genehmigungsplanung beschafft werden.

2. Anfrage und Auskunft

Behörden sind verpflichtet, Akteneinsicht zu gewähren sowie Auskünfte zu erteilen u.a. für das, was der Bürger für eine vorgeschriebene Antragstellung und die Erarbeitung und Zusammenstellung der Bauvorlagen an behördlichen Informationen benötigt. Für Planung und Antragstellung geht es dabei aber eher um die Genehmigungspflichten und -Belange² sowie um Einzel- Auskünfte zu bei den Behörden vorgehaltenen Informationen (z.B. zu bestehender und geplanter Bauleitplanung, Liegenschafts- und Kanalkataster, Erschliessungseinrichtungen und -kosten u.v.ä.) als um die von Architekten bei Anfragen erwarteten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten.

Es ist Vorschrift, dass jeder Amtsträger Auskünfte richtig, klar, unmissverständlich und vollständig erteilt. Das gilt auch und gerade für den Bereich des öffentlichen Baurechts.³ Nur kommt es bei der Informationspflicht auf den erkennbaren oder erwartbaren Kenntnisstand des Bürgers an, so dass ein Beamter bei Architekten Fachkenntnisse unterstellen und die Auskunft entsprechend kurz fassen wird. Gerade um Auskünfte und Erläuterungen nur mit Fachleuten abzustimmen und auf Kenntnissen aufzubauen, fordern die Landesbauordnungen fachlich kompetente und/ oder bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser als Planer und Gesprächspartner.

Aus einer mündlichen Falschauskunft einen Schadenersatzanspruch abzuleiten, dürfte selten gelingen. Erfolg hätte jedoch ein Bauherr, dem auf Nachfrage nach der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes von der zuständigen Stelle eine Auskunft mit teuren Folgen gegeben wurde. Der BGH⁴ beurteilte den Gegenstand der

¹ vgl. OLG Zweibrücken „Architekt ist kein Rechtsberater in schwierigen Fragen“; Veröffentlichung der AK NW

² vgl. z.B. § 22 Abs. 1 Gemeindeordnung NRW

³ vgl. BGH, Senatsurteil vom 16.01.1992

⁴ vgl. BGH vom 25.11.1991 in BRS 53 Nr. 32

Anfrage als „eine verselbständigte, aussengerichtete Mitteilung, einen abgeschlossenen Lebenssachverhalt betreffend“ und bemängelte „einen schuldhaften Organisationsmangel, für den die Gemeinde aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung einzustehen hat“.

3. Auskunft und Zusage

Eine Auskunft ist auf Umstände gerichtet, die nicht von einer Willensentschliessung abhängen⁵ (also auf gegenwärtige Sachverhalte abstellen), während es bei den mündlichen Anfragen der Architekten häufig um erbettene Zusagen geht – also um künftige Entscheidungen und Taten der Behörde (genauer: künftige Verwaltungsakte). Diese müssen zwar ebenso richtig und klar gegeben werden, sind aber nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen.⁶ Andernfalls ist die Behörde nicht eine Zusage gebunden⁷.

Ergänzend zu einem Beispiel für ein als Zusage gedeutetes Schreiben der Bauaufsichtsbehörde kann der Leitsatz einer Entscheidung des BGH zitiert werden: Ein im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens an den Bauherrn gerichtetes und vom Amtsleiter der Bauaufsichtsbehörde unterschriebenes Schreiben dahingehend, dass „gegen das Vorhaben keine planungs- und baurechtlichen Bedenken bestehen“, kann ein schutzwürdiges Vertrauen in die Richtigkeit der Auskunft begründen.⁸

4. Der Bauvorbescheid

Als wirklich sichere Zusage eines bestimmten Baurechts gilt der Bauvorbescheid. Er wird grundsätzlich schriftlich erteilt – egal ob die Landesbauordnung Schriftlichkeit fordert oder nicht – und unterliegt den Anforderungen an einen Verwaltungsakt (z.B. in Bezug auf Form, Nebenbestimmungen, Rechtsbehelfsbelehrung und Bestandskraft). Seine Inhalte gelten als „vorweggenommener Teil einer künftigen Baugenehmigung“ und entfalten Bindungswirkung; das aber nur während seiner Geltungsdauer.

Nach den Landesbauordnungen sollen mit dem Bauvorbescheid „einzelne Fragen beantwortet werden, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist und die selbständig beurteilt werden können“. Die Landesbauordnungen der 16 Bundesländer formulieren das unterschiedlich⁹, ohne dass sich im Verfahren dafür grosse Unterschiede ergeben würden. Ausnahmen: Hamburg konzentriert die Bauvorbescheide nicht auf baugenehmigungsbedürftige Vorhaben und Sachsen-Anhalt geht noch weiter, indem ausdrücklich auch für genehmigungsfreigestellte Vorhaben ein

⁵ vgl. BGH vom 26.09.1991 in BRS 53 Nr. 31

⁶ vgl. § 38 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz

⁷ vgl. Kopp, Verwaltungsverfahrensgesetz, zu § 38 RdNr. 15 sowie diverse Gerichtsentscheidungen

⁸ BGH, Urteil vom 05.05.94 (OLG Düsseldorf) in BRS 56 Nr. 147

⁹ Eine Gegenüberstellung der Vorschriften der Bundesländer ist einzu- sehen/ herunterzuladen über www.Bau-RAT.de ->B ->Bauvoranfrage

genehmigungsfreigestellte Vorhaben ein Bauvorbescheid beantragt werden darf.

Die Art des Bauvorbescheids, die nach den Erfahrungen der Autorin am häufigsten beantragt wird – die Bestätigung allein der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer bestimmten Planung – wird nur in den Landesbauordnungen von Niedersachsen, Nordrhein- Westfalen und Sachsen- Anhalt besonders erwähnt. Dennoch ist sie überall erlaubt und üblich, wenngleich sie d.E. oft weniger hilfreich ist als andere mit weitergehenden Fragen.

5. Die Bauvoranfrage- Vorbereitung

Bevor eine Bauvoranfrage gestellt wird, sollte für den Gegenstand und Inhalt der Anfrage klar sein:

- Was genau soll mit der Bauvoranfrage gesichert werden? [Oft wird das weniger kritische abgefragt und die Probleme zeigen sich erst im Genehmigungsverfahren.]
- Mit welcher Art Anfrage und Inhalten ist die Sicherheit zu bekommen? [D.E. wird oft nicht daran gedacht, zur planungsrechtlichen Fragestellung – oder allein - auch Fragen zu Feuerwehrezufahrten, Stellplätzen, Baunebenrechtlichem etc. zu klären.]
- Reicht die Zeit bis zur Erteilung eines Vorbescheides überhaupt aus, um für die Genehmigungsplanung zu helfen? [Nicht selten wird der Bauantrag schon gestellt, während die Bauvoranfrage noch nicht beschieden ist.]
- Ist die Bauvoranfrage – so wie sie gestellt werden soll – unter dem Gesichtspunkt der Gebühren sinnvoll? [Die Gebühren für Vorbescheide sind der Höhe und späteren Anrechnung nach so gestaltet, dass häufig anders gestaltete Anfragen vorteilhafter sind.]

6. Die Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage muss – auch in ihren Teilen – „bestimmt“, klar und unmissverständlich gestellt werden, ergänzt durch Bauvorlagen, die die Anfrage(n) weiter verdeutlichen. Die Fragestellung und Fragen müssen sich auf geplante Details einer künftigen Baugenehmigung richten und in irgendeiner Weise konkretisiert und vorbescheidsfähig sein. Die Behörde ist nicht verpflichtet, aus einem Gesamtvorbringen des Antragstellers entsprechende Fragen herauszuarbeiten.¹⁰

So ist z.B. die Frage nach der möglichen Grösse einer auf einem Grundstück im unbeplanten Innenbereich zuzulassenden GRZ und GFZ unzulässig – wie auch im Bebauungsplan- Bereich die allgemeine Frage nach Zulassung einer höheren GRZ oder GFZ als festgesetzt.

Entbehrlich (aber nicht selten) ist eine Voranfrage, mit der nach den Festsetzungen eines bestehenden Bebau-

¹⁰ vgl. OVG Rheinland-Pfalz vom 17.1.1999 in BRS 62 Nr. 165

ungsplanes gefragt wird. So gestellt, geht es nur um eine Auskunft, die normalerweise kostenfrei gegeben wird. Mit den Fragen, ob innerhalb der nächsten z.B. 2 Jahre mit bauleitplanerischen Änderungen gerechnet werden muss, ob der Bebauungsplan (bei Zweifeln) rechtsverbindlich ist, ob bestimmte genau beschriebene Ausnahmen oder Befreiungen gewährt werden, macht die Bauvoranfrage aber Sinn.

Wer im Rahmen einer Bauvoranfrage Planungsvarianten vorstellt, um diese beurteilen zu lassen, sollte wissen, dass dafür wahrscheinlich mehrfache Gebühren berechnet werden.

Eine Bauvoranfrage, die bearbeitungsfähig gestellt wird und im Sinne der Landesbauordnung mängelfrei ist, muss von der Behörde bearbeitet und beschieden werden. Es ist dieser nicht erlaubt – wie mehrfach beobachtet –, die Anfrage durch Nachforderungen auszuweiten. Oder – wie auch schon erlebt – die Beantwortung verbaler Fragen neben der Beantwortung der planungsrechtlichen Fragestellung anhand eines Lageplanes zu verweigern. Soweit die Behörde hier auch nach Beschwerde beim Behördenleiter nicht korrekt handelt, ist eine Fachaufsichtsbeschwerde¹¹ der geeignete Weg zur gewünschten Bearbeitung.

Soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, besteht ein Rechtsanspruch auf eine positive Entscheidung. Er besteht sogar dann, wenn erkennbar ist, dass das Vorhaben aus anderen als den abgefragten Gründen voraussichtlich nicht realisierbar ist.¹² Für den Fall der negativen Entscheidung ist das Widerspruchs- und Klageverfahren vorgesehen, um die gewünschte Entscheidung zu erlangen.

In jedem Fall sollte eine bearbeitungsfähige Bauvoranfrage schneller beschieden sein als eine entsprechende Baugenehmigung. Andernfalls kann der Antragsteller mindestens in NRW nach 3 Monaten Bearbeitungszeit im Wege der Untätigkeitsklage (§ 75 VwGO) die Entscheidung herbeiführen.

7. Die ergänzenden Bauvorlagen

Bis auf seltene Ausnahmefälle sind der Bauvoranfrage Bauvorlagen beizufügen: mindestens ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bezugsgrundstücks, so gut wie immer ein aussagefähiger Lageplan mit Darstellung von Grundstück und Vorhaben, meistens weitere Bauvorlagen. Es kann sogar sinnvoll sein, der Bauvoranfrage Bauvorlagen beizufügen, die die Genauigkeit und beinahe den Umfang des Bauantrages erreichen (die z.B. für ein Industriebau-Vorhaben die bautechnischen Nachweise ausklammern, weil diese erst nach Klärung der grundsätzlichen Zulässigkeit und von ggf. Auflagen beauftragt werden sollen); siehe auch 9.

¹¹ Zu den Möglichkeiten der Beschwerde siehe www.Bau-RAT.de unter Erläuterungen und Stichwort

¹² vgl. z.B. BVerwG vom 23.05.1975 in BRS 29 Nr. 116

Um das Verfahren auf eine Mindestzeit zu reduzieren, empfiehlt es sich, Nachweise vorab einzuholen und zur Bauvoranfrage einzureichen: z.B. über Nachbarinformation oder erfolgte –Zustimmungen, notwendige Stellungnahmen oder Zustimmungen anderer Stellen).

Es gilt:

- Alles, was für in Vorbereitung der Genehmigungsplanung unklar ist und was die Behörde prüfen und positiv bescheiden soll, ist zu „erfragen“, darzustellen und ggf. auch zu erläutern.
- Soweit Abweichungen von Vorschriften beabsichtigt sind, müssen diese deutlich erkennbar beantragt und beschrieben sein.
- Soweit der Vorbescheid für einen Bauantrag und eine Gebührenreduzierung genutzt werden soll, müssen die Vorhaben im Wesentlichen das gleiche sein¹³.
- Wenn ein schneller Bauvorbescheid wichtig ist, müssen die beigefügten Bauvorlagen besonders sorgfältig so erarbeitet und zusammengestellt sein, dass sie eine schnellstmögliche Bearbeitung gewährleisten.
- Von wem Unterschriften auf Antrag und Bauvorlagen gefordert werden, regelt die Landesbauordnung. Welche Bauvorlagen und Angaben einzureichen sind, ergibt sich im Grundsatz aus der Fragestellung, ist aber meist auch mit der Bauordnung – pauschaler – beschrieben.

8. Inhalte und Wirkungen des Vorbescheides

Der Antragsteller ist gut beraten, wenn er sofort nach Erhalt des Vorbescheides kontrolliert bzw. kontrollieren lässt,

- ob die Anfrage in seinem Sinne und vollständig beantwortet wurde,
- ob ggf. Nebenbestimmungen verstehbar und umsetzbar sind,
- ob Klärungsbedarf besteht, bevor ggf. fristgerecht Widerspruch eingelegt wird.

Der Bauvorbescheid wird grundstücksbezogen erteilt (wirkt also auch für Rechtsnachfolger des Antragstellers) und regelt im Umfang der Voranfrage einschl. der beigefügten Bauvorlagen Teile einer späteren Baugenehmigung vorweg. Dabei sichert er – soweit innerhalb seiner Geltungsdauer der zugehörige Bauantrag bearbeitungsfähig eingereicht wird – den Erlass der darauf aufbauenden Baugenehmigung. Er gibt insoweit Planungssicherheit (genauer: solange nicht ein Nachbar

¹³ Dazu hat z.B. der Bay. VGH am 04.11.1996 entschieden, dass eine Bindungswirkung nicht entsteht bei einem Vorhaben, das gegenüber der Bauvoranfrage eine – auch nur geringfügige – abstandflächenflächenrelevante Änderung der Planung darstellt, vgl. BRS 58 Nr. 151

berechtigt und erfolgreich Abwehrrechte geltend macht) und die Vor- Genehmigung wird während der Geltungsdauer auch nicht von einer späteren Veränderungssperre oder anderen Rechts- Änderungen berührt¹⁴.

Wenn ein Nachbar Widerspruch einlegt gegen die Inhalte eines Bauvorbescheides, ist § 212a BauGB i.d.R. nicht anzuwenden und der Widerspruch entfaltet aufschiebende Wirkung; der Vorbescheid wird vorläufig nicht rechtskräftig. Dennoch bindet er die Behörde (solange der Bauvorbescheid nicht zurückgenommen wird) und der Widerspruch steht auch einer Baugenehmigung nicht entgegen¹⁵, auf die dann der o.g. § 212a anzuwenden ist.

Geregelt und mit dem Bauvorbescheid vor-genehmigt werden nur die Belange und Einzelprobleme, die mit der Bauvoranfrage angefragt und positiv beschieden wurden – keine weiteren! Ebenfalls ist nicht vorgesehen, dass die Prüfung für den Vorbescheid weiter geht als im entsprechenden z.B. vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, in dem nur ein Teil der bauordnungsrechtlichen Belange geprüft wird.

Häufig sind für die Verwirklichung eines Vorhabens neben der Baugenehmigung weitere Erlaubnisse, Genehmigungen u.ä. erforderlich. Auch diese können noch einzuholen sein und ein positiv vor-baugenehmigtes Vorhaben unrealisierbar machen. Allerdings ist z.B. ein positiver Vorbescheid ohne Einholen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB unzulässig¹⁶.

Wenn ein Bauantrag mit einer in wesentlichen Belangen anderen Planung eingereicht wird, kann diese keinerlei Bindungen und Gebührenerleichterungen aus dem Bauvorbescheid in Anspruch nehmen.¹⁷ Der Vorbescheid gilt aber weiter.

Die Geltungsdauer umfasst einen begrenzten Zeitraum, der je nach Land unterschiedlich bestimmt und auch unterschiedlich verlängerbar ist. Grundlage für die Geltungsdauer ist die Annahme eines Zeitraums, der erforderlich ist, um eine grundsätzliche Planung in eine Genehmigungsplanung umzusetzen; nicht mehr! Es ist also nicht Absicht und Inhalt eines Vorbescheides, eine Bebaubarkeit und/ oder Bebauungsmöglichkeit langfristig zu sichern. Das besonders dann nicht, wenn es im Vorbescheid z.B. um den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes im Aussenbereich geht.¹⁸

9. Vorbescheids- Gebühren und weitere

¹⁴ vgl. BVerwG vom 03.02.1984

¹⁵ vgl. OVG NW vom 09.12.1996 in BRS 58, Nr. 52, sowie BVerwG vom 17.03.1986 in BRS 49, Nr. 168

¹⁶ vgl. BVerwG vom 15.07.1994 in BRS 56, Nr. 59 sowie OVG Berlin vom 26.08.1999 in BRS 60, Nr. 154

¹⁷ vgl. BVerwG vom 04.03.1983 sowie Hess. VGH vom 13.02.1976 in BRS 30, Nr. 44

¹⁸ vgl. Nds. OVG vom 06.01.1995 in BRS 57, Nr. 194

Für die Erteilung eines Bauvorbescheides werden Gebühren in Rechnung gestellt, die in den meisten Ländern bei einer späteren Baugenehmigung, die auf dem Vorbescheid fußt, teilweise angerechnet bzw. rückerstattet werden.

Die Gebühren sind von Land zu Land nicht identisch, folgen aber ähnlichen Gedanken. Als unterschiedliche Beispiele sollen hier Hamburg, Nordrhein- Westfalen und Mecklenburg- Vorpommern verglichen werden:

	Hamburg	Nordrhein- Westfalen	Mecklenburg- Vorpommern
Vorbescheids- Gebühr (in €)	36 bis 4.500	50 bis Höhe der Gebühr für eine Baugenehmigung	50 – 1.500
ggf. zurück mit der Baugenehmigung	50 %	50 % - 90 %	keine

Das eine Land setzt eine niedrige Rahmengebühr an ohne eine Anrechnung vorzusehen (M.-V.), das nächste eine konkrete Rahmengebühr einschl. vorgesehener Rückerstattung (HH), und NRW noch höhere Maximalgebühren und Rückerstattungen. Während es in Mecklenburg- Vorpommern gebührenmässig keinen Unterschied macht, ob der spätere Bauantrag auf dem Vorbescheid aufbaut, differenziert Hamburg und erhebt dafür höhere Gebühren. In NRW werden darüber hinaus über die Gebühren Anreize gegeben, mit einer Bauvoranfrage schon über eine ziemlich komplett ausgearbeitete Planung entscheiden zu lassen. Bei einer geradlinigen Planung ist hier die Gebührensumme bis zur Baugenehmigung einschl. Bauvorbescheid mit sofort eingereichter, relativ weit ausgearbeiteter Planung kostengünstiger, als wenn vor dem Bauantrag nur ein einfacher Bauvorbescheid mit geringen Gebühren beantragt wurde. Diese Handhabung lässt Raum, aufgrund eines Vorbescheides sogar schon eine Teilbaugenehmigung zu erteilen, wofür die Voraussetzungen gegeben sind.

Von Bauherren und Architekten werden oft hohe Vorbescheids- Gebühren beklagt – d.E. nicht selten zu Recht. Unter Berücksichtigung der Rückerstattungsregelungen relativiert sich der Gebührenbetrag zwar oft. Dennoch sind Gebührenrechnungen zu beobachten, die nicht unwidersprochen bleiben sollten. Auch wenn die Gebührenordnung eine Rahmengebühr von ... bis fest schreibt, kann nicht jeder beliebige Betrag in Rechnung gestellt werden. Die Berechnung muss nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgen und den Vorgaben des zugrunde liegenden Gebührengesetzes folgen, z.B. (Text- Bsp. NRW): „unter Berücksichtigung des ... Verwaltungsaufwands sowie der Bedeutung, des wirtschaftlichen Werts oder sonstigen Nutzens für den Gebührenschuldner“. Behördeninterne oder auch landesweit angewandte Tabellen, Regelungen und Absprachen, nach denen oft entschieden wird, hebeln diese Vorgaben in keiner Weise aus. Wenn eine Gebührenrechnung als deutlich zu

hoch erscheint, sollte die Berechnung hinterfragt und ggf. dem Bauherrn zum Widerspruch geraten werden.

Es ist u.U. zu empfehlen, die Gebührenfolgen vor einer Bauanfrage zu klären; ggf. auch während des Verfahrens mit dem Amt.

10. Ausblick und Empfehlungen

Bauvoranfrage und Bauvorbescheid bieten Planern und Prüfern Möglichkeiten der hilfreichen Zusammenarbeit und der Zeitersparnis, die mancherorts mangels Wissen oder Interesse nicht wahrgenommen werden.

Wo selbst einfache Bauvoranfragen ebenso bürokratisch und langwierig bearbeitet werden wie Baugenehmigungen, wird der beabsichtigte Zweck einer schnellen Vorbescheidung als Planungshilfe nicht erfüllt. Und warum bei manchen Bauaufsichtsbehörden Fragen zu einem eigentlich genehmigungsfreigestellten Vorhaben nicht verlässlich über eine Bauvoranfrage geklärt werden dürfen – gegen Gebühren, wohlgemerkt – ist dem Bürger auch schwer einsichtig.

Es bleibt zu hoffen, dass Bauvoranfragen bundesweit als Serviceleistung der Behörden immer mehr besonders fix beschieden werden ...!

*Ulrike Probol ist Bauassessorin/ Architektin
und Sachverständige für Fragen der Planung,
Anbieterin der Website [www.Bau- RAT.de](http://www.Bau-RAT.de)*