

# INFOBLATT

## Was kostet ein Vorbescheid?

### Sie beabsichtigen eine Bauvoranfrage zu stellen und möchten wissen, ob und in welchem Umfang Gebühren für die Erteilung eines Vorbescheides erhoben werden?

1. Die Entscheidung über die Erteilung eines Vorbescheides ist gebührenpflichtig.
2. Da sich ein Vorbescheid auf alle Fragen des Bauordnungsrechtes und des Bauplanungsrechtes beziehen kann, entstehen je nach Sachlage unterschiedliche Gebühren.
3. Berechnungsgrundlage ist die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW.

#### In Tarifstelle 3.1.4.6 der vg. gesetzlichen Bestimmung heißt es wie folgt:

„Entscheidung über die Erteilung eines Vorbescheides  
Gebühr: 50 Euro bis 100 % der Gebühr nach Tarifstellen 3.1.4.1, 3.1.4.2 oder 3.1.4.3“.

Die vg. Tarifstellen bilden die Berechnungsgrundlagen für Entscheidungen über die Erteilung von Genehmigungen aller Bauvorhaben.

In der Tarifstelle 3.1.4.6 schreibt der Gesetzgeber der Bauaufsichtsbehörde vor, für die Erteilung eines Vorbescheides eine Gebühr zu erheben, die sich innerhalb des vorgegebenen Gebührenrahmens, also zwischen 50 Euro bis zur Höhe der vollen Genehmigungsgebühr des Bauvorhabens bewegt. Um den vorgegebenen Gebührenrahmen unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes gegenüber allen Zahlungspflichtigen gerecht anwenden zu können, sind bei der Festsetzung der Gebühr im Einzelfall folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- a) der mit dem Vorbescheid verbundene Verwaltungsaufwand
- b) die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert und der sonstige Nutzen Ihres Bauvorhabens.

Der Arbeitskreis „Bauaufsicht des Städtetages Nordrhein-Westfalen“ hat eine Empfehlung erarbeitet, die den

Städten eine Hilfestellung für die Gebührenfestsetzungen geben und eine gerechte Gebührenfestsetzung sicherstellen soll. Dieser Empfehlung hat sich die Stadt Dortmund angeschlossen.

Ein Betrag von 50 % der Gebühr des Vorbescheides wird bei einer später beantragten Baugenehmigung angerechnet, wenn das Bauvorhaben dem positiven Vorbescheid entspricht.

Wird Ihre Bauvoranfrage negativ beschieden, ermäßigt sich die Gebühr.

Wir hoffen, dass dieses Informationsblatt Ihnen hilft, Ihre Fragen zu beantworten. Zu der Staffelung der Gebührensätze verweisen wir auf die Rückseite, auf der wir Berechnungsbeispiele für Sie ausgearbeitet haben. Leider lässt es die Vielfältigkeit der Bauvorhaben und der damit verbundenen Voranfragen nicht zu, alle Gebührenfestsetzungen beispielhaft darzustellen.

Im überwiegenden Teil der beabsichtigten Bauvorhaben wird die Erteilung sogenannter „planungsrechtlicher Vorbescheide“ gewünscht. Aus diesem Grunde geben wir Ihnen rückseitig die Werte bekannt, die in diesen Fällen zur Ermittlung der verschiedenen Gebührenforderungen herangezogen werden.

Weitere Informationen erteilen wir Ihnen gerne telefonisch von Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00–12.00 Uhr sowie Montag bis Mittwoch in der Zeit von 13.00–15.30 Uhr und Donnerstag in der Zeit von 13.00–17.00 Uhr unter den Telefonnummern (0231) 50-2 37 53, 50-2 38 71, 50-2 68 87, 50-2 71 63, 50-2 37 31, 50-2 98 43, 50-2 24 91, 50-2 56 39 und 50-2 59 49.

#### Ihr Ansprechpartner

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Burgwall 14  
44135 Dortmund

**Öffnungszeiten Bauaufsicht:**  
donnerstags 13.00–17.00 Uhr  
nach vorheriger Terminabsprache  
Im Internet unter: [dortmund.de/stadtplanungsamt](http://dortmund.de/stadtplanungsamt)

Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt



# INFOBLATT

## Was kostet ein Vorbescheid?

### Planungsrechtlicher Vorbescheid (einfacher Vorbescheid)

a) für kleine untergeordnete Gebäude (z.B. Behelfsbauten) nach §51 BauO NRW

50,00 Euro

c) Bauvorhaben, die nach § 30 in Verbindung mit § 31 des Baugesetzbuches (mit Befreiungen) zu beurteilen sind

50 % der vorgesehenen Genehmigungsgebühr

b) Bauvorhaben, die nach §30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (innerhalb eines Bebauungsplanes) zu beurteilen sind

40 % der vorgesehenen Genehmigungsgebühr

d) alle anderen nach dem Baugesetzbuch (z.B. §34 und §35) zu beurteilenden Bauvorhaben

60 % der vorgesehenen Genehmigungsgebühr

### Berechnungsbeispiele für einen planungsrechtlichen Vorbescheid

Nach Feststellung der Rohbausumme (Kubikmeter des umbauten Raumes x Kubikmeterpreis) ist die Gebühr nach Tarifstelle 3.1.4.1 bis 3.1.4.4 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW zu ermitteln.

#### 1. Beispiel

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Größe von ca. 1.000 cbm des umbauten Raumes.

#### Berechnung der Gebühren:

1.000 cbm x 179,00 Euro (zurzeit landesdurchschnittlicher Rohbauwert) = 179.000,00 Euro (Rohbausumme)

voraussichtliche Genehmigungsgebühr nach Tarifstelle 3.1.4.1 = 6 v. T. d. Rohbausumme

179,00 Euro x 6 = 1.074,00 Euro

Da es sich um ein Bauvorhaben handelt, das nach § 30 i. V. m. § 31 Baugesetzbuch einzustufen ist, – siehe Ausführungen zu Buchstabe c) – beträgt die Gebühr für die Erteilung des Vorbescheides

50 % von 1.074,00 Euro = 537,00 Euro

#### 2. Beispiel

Geplant ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Größe von ca. 5.000 cbm des umbauten Raumes.

#### Berechnung der Gebühren:

5.000 cbm x 210,00 Euro (zurzeit landesdurchschnittlicher Rohbauwert) = 1.050.000,00 Euro (Rohbausumme)

voraussichtliche Genehmigungsgebühr nach Tarifstelle 3.1.4.1.3 = 13 v. T. d. Rohbausumme

1.050,00 Euro x 13 = 13.650,00 Euro

Da es sich hier um ein Bauvorhaben handelt, das nach § 34 oder ggf. § 35 Baugesetzbuch einzustufen ist, – siehe Ausführungen zu Punkt d) – beträgt die Gebühr für die Erteilung des Vorbescheides

60 % von 13.650,00 Euro = 8.190,00 Euro