

Ablauf digitales Baugenehmigungsverfahren inkl. Genehmigungsfiktion

Art. 68 Abs. 2 BayBO, Art. 42 a BayVwVfG, § 9 DBauV

1. Anwendbarkeit der Genehmigungsfiktion

Wichtig: Die Genehmigungsfiktion findet nach Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO **NUR** Anwendung auf

- die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend (mehr als Hälfte der Hauptnutzfläche) dem **Wohnen** dient
oder
die Nutzungsänderung, durch die **Wohnraum** geschaffen werden soll
- und wenn über diesen Bauantrag im **vereinfachten Genehmigungsverfahren** nach Art. 59 BayBO zu entscheiden ist

Bei allen übrigen Vorhaben findet die Genehmigungsfiktion keine Anwendung!

2. Besonderheit digitaler Bauantrag

Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab ist eines von aktuell 5 Pilotlandratsämtern, bei denen Bauanträge schon digital eingereicht werden können.

Gemäß den §§ 8 und 13 der DBauV sind Bau-, Tektur-, Verlängerungs-, Abgrabungs- und Vorbescheidsanträge nicht mehr bei der Gemeinde sondern bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Diese beteiligt die Gemeinde nach der Erfassung des Antrags.

3. Zeitlicher Ablauf

- Der genaue Ablauf des Verfahrens, inkl. der zu beachtenden Fristen, ist der beiliegenden Grafik zu entnehmen.
- Art. 68 Abs. 2 BayBO betrachtet den grundsätzlich in der BayBO geregelten Fall, dass der Bauantrag in Papier bei der Gemeinde eingereicht wird und im Anschluss zusammen mit der gemeindlichen Stellungnahme an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt wird.
- Da aber die Bauanträge direkt beim Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab ohne die Stellungnahme der Gemeinde eingehen (siehe 2.) und eine Vollständigkeitsprüfung des Antrags ohne diese nicht abschließend möglich ist, bestimmt § 9 DBauV, dass auf den Eingang der gemeindlichen Entscheidung (und nicht auf den Eingang des Antrags bei der Bauaufsichtsbehörde) abzustellen ist.

- Nach dem Eingang der Entscheidung der Gemeinde bzw. dem Eintritt der Einvernehmensfiktion nach 2 Monaten (§36 Abs. 2 BauGB) steht der Bauaufsichtsbehörde ein Zeitraum von **3 Wochen** zur Verfügung, um zu prüfen, ob die Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel sind, Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 a) i.V.m. § 9 Nr. 2 DBauV.
- Sind die Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel, beginnt nach Ablauf der 3 Wochen automatisch die Frist für die Entscheidung von **3 Monaten**.
- Sind die Unterlagen unvollständig oder weisen erhebliche Mängel auf, so fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Beseitigung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf, regelmäßig beträgt diese Frist **4 Wochen**. Das Aufforderungsschreiben muss vor Ablauf der 3-Wochen-Frist versandt worden sein, Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 b) BayBO.
 - o Gehen vor Ablauf der gesetzten Frist Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde ein, so stehen der Bauaufsichtsbehörde wieder **3 Wochen** zur Prüfung auf Vollständigkeit und Mängel zu.
 - o Sind die Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel beginnt nach Ablauf dieser 3 Wochen automatisch die Frist für die Entscheidung von **3 Monaten**
 - o Gehen die geforderten Unterlagen nach Ablauf der gesetzten Frist nicht oder nur unvollständig ein, so gilt der Antrag nach Art. 65 Abs. 2 Satz 2 BayBO als zurückgenommen und das **Verfahren wird eingestellt**. Auf diese Folge wird im Aufforderungsschreiben hingewiesen.
- Während der dreimonatigen Entscheidungsfrist wird der Antrag durch die Fachstellen sowie technisch und rechtlich geprüft. Soweit es zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Antrags erforderlich ist, fordern die Fachstellen spezielle Unterlagen nach (z.B. Gutachten, saP)
- **vor Ablauf der 3 Monate** trifft die Bauaufsichtsbehörde eine der folgenden Entscheidungen, die dem Bauherrn noch innerhalb der Frist zugehen müssen:
 - o Erteilung der Baugenehmigung
 - o Ablehnung des Bauantrags mit vorheriger Anhörung

- Einmalige Verlängerung der Frist oder Anfrage, ob der Bauherr auf die Fiktion verzichtet.

Dies wird in den Fällen angewandt, in denen eine Entscheidung innerhalb der Frist nicht möglich ist, z.B. bei der Anforderung von Gutachten oder einer saP. Die Erstellung dieser Unterlagen dauert erfahrungsgemäß längere Zeit aber der Bauantrag kann ohne sie nicht genehmigt werden. Die Alternative zur Verlängerung/Verzicht wäre die Ablehnung und Einreichung eines neuen Antrags, nachdem die Unterlagen vorliegen.

- Geht dem Bauherrn innerhalb der Frist **keine** dieser **Entscheidungen** zu oder verzichtet der Bauherr nicht aus eigenem Interesse auf die Fiktion, so **gilt** seine beantragte **Genehmigung als erteilt** und die Bauaufsichtsbehörde stellt eine Bescheinigung aus
- eine fingierte Genehmigung hat dieselben Rechtswirkungen wie eine erteilte Genehmigung. Das bedeutet, dass sie gegebenenfalls auch nach den gesetzlichen Regelungen wieder **aufgehoben** werden kann.

4. Zusammenfassung

- Die teilweise im Internet oder der Presse zu lesenden Vorstellungen, dass „alle Bauanträge 3 Monate nach Eingang“ genehmigt seien, treffen nicht zu. Vor Beginn der 3-Monats-Frist liegt die Frist für die Stellungnahme der Gemeinde, mindestens eine 3-Wochen-Frist und ggf. die Frist für die Nachforderung von Unterlagen.
- Gerade bei schwierigen Bauvorhaben, bei denen Umplanungen, Gutachten, saP etc. erforderlich sind, wird die Genehmigungsfiktion verlängert werden bzw. um Verzicht gebeten werden, um eine ansonsten zwingende Ablehnung zu verhindern.
- Sollte eine Genehmigung als erteilt gelten, die nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde rechtswidrig ist, kann diese aufgehoben werden.