

Informationen zur Genehmigungsfiktion

Sehr geehrte/r Bauherr/in,

Ihr Bauvorhaben unterliegt dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfiktion.

Mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wurde ab dem 01.05.2021 neu eine Genehmigungsfiktion in Art. 68 Abs. 2 BayBO eingeführt. Diese Regelung findet Anwendung im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO, wenn der Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungsänderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, zum Inhalt hat.

Was versteht man unter dieser Genehmigungsfiktion	Reicht der Bauherr einen vollständigen Bauantrag ein, hat das Landratsamt grundsätzlich drei Monate Zeit, über den Antrag zu entscheiden. Vorteil: Das Vorhaben gilt kraft Gesetzes als genehmigt, sofern nicht innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag entschieden wurde.
Wann beginnt die Dreimonatsfrist	Die Fiktionsfrist beginnt drei Wochen nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen beim Landratsamt zu laufen, sofern das Landratsamt nicht innerhalb der Dreiwochenfrist die Vervollständigung des Bauantrages verlangt. Werden Nachforderungen gestellt, beginnt die Fiktionsfrist drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen.
Hinweise zu den nachzureichenden Unterlagen	Das Vervollständigungsverlangen des Landratsamtes wird stets mit einer Fristsetzung (Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO) sowie mit einem Hinweis auf die Rücknahmefiktion (Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BayBO) versehen, so dass bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen innerhalb der gesetzten Frist der Bauantrag per Gesetz als zurückgenommen gilt. In diesen Fällen stellen wir das Verfahren ein und entscheiden über die Kosten.
Verlängerung der Fiktionsfrist	Die Dreimonatsfrist kann aufgrund besonderer Schwierigkeit der Angelegenheit durch das Landratsamt einmal angemessen verlängert werden. Hierüber würden Sie eine gesonderte Mitteilung erhalten. Entscheidet das Landratsamt nicht innerhalb der verlängerten Frist, gilt der Bauantrag auch dann als genehmigt.
Eintritt der Genehmigungsfiktion	Ist die Fiktionsfrist ohne eine Entscheidung (Genehmigung/Ablehnung) über den Bauantrag abgelaufen, gilt die beantragte Baugenehmigung als erteilt. Sie erhalten dann vom Landratsamt eine entsprechende Bescheinigung nach § 42a Abs. 3 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz, die den Inhalt der fingierten Genehmigung wiedergibt und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthält. Diese wird auch allen Verfahrensbeteiligten zugestellt.
Verzicht auf die Genehmigungsfiktion	Der Eintritt der Genehmigungsfiktion kommt nicht in Betracht, wenn Sie im Verfahren auf den Eintritt der Fiktion gegenüber dem Landratsamt verzichten. Ein entsprechendes Formular liegt diesem Schreiben bei. Bei mehreren Antragstellern ist die Verzichtserklärung von jedem einzelnen zu unterschreiben.

Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Nürnberger Land