

**Auszug aus den Vollzugshinweisen zur BayBO 2021 des
Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
gültig für Bauanträge mit [Eingangsdatum ab 01.05.2021](#)**

Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion, Art. 68

Der neu in Art. 68 eingefügte Abs. 2 enthält die Regelung über die Genehmigungsfiktion. Grundlegende Vorschrift für die Genehmigungsfiktion ist Art. 42a BayVwVfG; Art. 68 Abs. 1 Satz 2 verweist hierauf und modifiziert Art. 42a BayVwVfG entsprechend den Erfordernissen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die Regelung greift nur für Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem. Art. 59 geführt werden (**also nicht bei Sonderbauten**) und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zum Ziel haben, das ausschließlich oder **überwiegend dem Wohnen** dient. Erfasst sind in diesem Umfang auch Nutzungsänderungen, die Wohnraum schaffen sollen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen. Der von Art. 68 Abs. 2 vorgezeichnete Weg des Bauantrags ist, wenn die Gemeinde, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist:

-Einreichen des Bauantrags bei der Gemeinde, Art. 64 Abs. 1 Satz 1.

-Soweit erforderlich: Entscheidung der Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb der Frist von § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) oder Einvernehmensfiktion gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Vorlage an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, Art. 64 Abs. 1 Satz 2.

-Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Wochen, Art. 65 Abs. 2, 68 Abs. 2 Satz 1.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Dreiwochenfrist die Vervollständigung des Bauantrags, beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Zugang des Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu laufen.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde die Vervollständigung, beginnt die Fiktionsfrist drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen.

Wird das Vervollständigungsverlangen mit der Rücknahmefiktionswirkung versehen (neuer Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2), gilt bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen der Bauantrag ohnehin als zurückgenommen. In diesem Fall stellt die untere Bauaufsichtsbehörde das Verfahren ein und entscheidet über die Kosten.

Ist der Antrag vollständig oder hat die untere Bauaufsichtsbehörde keine Vervollständigung verlangt, läuft die dreimonatige Fiktionsfrist, Art. 42a BayVwVfG nach den Maßgaben von Art. 68 Abs. 2.

Eine Verlängerung der Fiktionsfrist ist unter den Voraussetzungen von Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG möglich.

– Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb der Dreimonatsfrist, ist diese Entscheidung maßgeblich.

-Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde nicht und hat sie die Frist zur Entscheidung auch nicht gemäß Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG verlängert, gilt der Bauantrag mit Ablauf der Dreimonatsfrist als genehmigt, Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG.

-Ist die Fiktion eingetreten, ist dem Bauherrn, der Gemeinde und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, die Bescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG von Amts wegen zuzustellen.

Die Bescheinigung muss den Inhalt der fingierten Genehmigung wiedergeben und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Fristverlängerung zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen, vgl. Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG entsprechend. Eine einmalige Fristverlängerung kann danach nur erfolgen, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist.

Das setzt eine besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeit voraus. In Betracht kommt eine Fristverlängerung z.B., wenn erforderliche schwierig zu treffende fachliche Feststellungen und Beurteilungen nicht rechtzeitig beigebracht werden können (so z.B. naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Beurteilungen).

Eine Fristverlängerung kann aber auch dann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hat und die untere Bauaufsichtsbehörde über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden hat.

Gerade hier dient die Fristverlängerung der Beschleunigung:

Dem Antragsteller ist durch eine Genehmigung, die ein rechtswidrig verweigertes Einvernehmen ersetzt, im Regelfall mehr gedient, als wenn er gegen eine ablehnende Entscheidung den Rechtsweg beschreiten muss.

In allen Fällen, in denen eine Genehmigung im Weg der Genehmigungsfiktion als erteilt gilt, hat die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung alle Rechtswirkungen einer tatsächlich ausgesprochenen Baugenehmigung. Insbesondere wenn die untere Bauaufsichtsbehörde vor Eintreten der Genehmigungsfiktion beispielsweise Bauarbeiten nach Art. 75 eingestellt hat, liegt mit dem Zugang der Bescheinigung der Tatbestand von Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 i.V.m. Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 nicht mehr vor.

Das gilt auch für Fälle, in denen das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde. Die staatlichen unteren Bauaufsichtsbehörden achten deshalb darauf, dass insbesondere in diesen Fällen eine verfahrensabschließende Entscheidung innerhalb der Dreimonatsfrist getroffen wird.