

Informationsblatt zur Genehmigungsfiktion

Die neu eingeführte Genehmigungsfiktion § 74 Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gilt für alle Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW.

Was bedeutet die Genehmigungsfiktion?	Die Genehmigungsfiktion bedeutet, dass Ihr Bauvorhaben nach einer bestimmten Frist kraft Gesetzes automatisch als genehmigt gilt, sofern das Vorhaben vorher nicht abgelehnt wird. Eine bauaufsichtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Die Frist der Genehmigungsfiktion beträgt sechs Wochen. Sie kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen.
Wann beginnt die Sechs-Wochen-Frist?	Die Frist der Genehmigungsfiktion beginnt erst, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, alle erforderlichen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen sowie das Einvernehmen der Gemeinde vorliegt, spätestens nach Ablauf der für die Beteiligung vorgesehenen Zeiträume. Da es sich um eine Ereignisfrist handelt, beginnt die Frist erst am Tag nach dem letzten Eingang.
Wichtig zu wissen	Entscheidungen über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind nur dann von der Genehmigungsfiktion erfasst, wenn diese ausdrücklich beantragt wurden. Dies liegt in der Verantwortung des Planverfassers. Nicht beantragte Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen können dazu führen, dass der Baubeginn trotz fiktiver Baugenehmigung nicht erfolgen darf. Wenn während des Verfahrens noch ergänzend Unterlagen durch das Bauordnungsamt angefordert werden, hemmt dies die Sechs-Wochen-Frist, d.h. sie verlängert sich entsprechend. Falls keine Zeit für eine Nachbesserung der Planung zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit mehr verbleibt, wird das Vorhaben zur Vermeidung einer unzulässigen Genehmigungsfiktion förmlich abgelehnt, soweit auf eine Genehmigungsfiktion nicht verzichtet wurde.
Eintritt der Genehmigungsfiktion	Mit Ablauf der Fiktionsfrist ist das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen. Eine Entscheidung über den Bauantrag ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zulässig. Falls die Bauherrin / der Bauherr Wert auf eine rechtlich geprüfte Baugenehmigung mit entsprechender Rechtsicherheit legt, besteht jederzeit vor Eintritt der Genehmigungsfiktion die Möglichkeit des Verzichts auf die Genehmigungsfiktion (siehe beigegefügt Vordruck Verzichtserklärung).

	Ist die Fiktionsfrist ohne eine Entscheidung (Genehmigung, Ablehnung) über den Bauantrag abgelaufen, gilt die beantragte Baugenehmigung als erteilt. Sie erhalten in einem solchen Fall eine entsprechende gebührenpflichtige Bescheinigung nach § 42a Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW), die den Inhalt der Baugenehmigung ungeprüft wiedergibt und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthält. Die Fiktionsbescheinigung ist auch ohne weitere Begründung denjenigen Angrenzern/Nachbarn zuzustellen, die Einwendungen erhoben haben oder deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können. Auch eine fiktive Baugenehmigung kann gerichtlich durch Dritte angefochten werden. Eine fiktiv erteilte Baugenehmigung kann auch zurückgenommen werden, wenn das Vorhaben nicht zulässig ist. Ebenso kann in solchen Fällen gleichzeitig eine Baueinstellung oder nachträglich eine Nutzungsuntersagung durch das Bauordnungsamt erfolgen.
Geltungsdauer der Genehmigungsfiktion und Baubeginn	Für die fiktive Baugenehmigung gilt wie für jede andere Baugenehmigung die Frist von drei Jahren. Sie erlischt, wenn innerhalb von Jahren mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen wurde. Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn der Bauherrschaft die Baugenehmigung oder eine Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des VwVfG NRW zugegangen ist und der Bauaufsichtsbehörde die Bescheinigungen nach § 68 BauO NRW sowie die Baubeginnanzeige vorliegen.
Verzicht auf die Genehmigungsfiktion	Sie können vor Ablauf der Sechs-Wochen-Frist jederzeit auf die Genehmigungsfiktion verzichten. Den Verzicht können Sie mit diesem Formular erklären.