

Stadt Dormagen
Bauaufsicht
Mathias-Giesen-Straße 11
41540 Dormagen

Informationsblatt zur Genehmigungsfiktion

Die neu eingeführte Genehmigungsfiktion (§ 74 Abs. 3 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. Die Frist der Genehmigungsfiktion beträgt 3 Monate und kann nicht verlängert werden.
Wann beginnt die Dreimonatsfrist?	Die Frist der Genehmigungsfiktion beginnt erst, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, das erforderliche Einvernehmen der Gemeinde sowie Stellungnahme der beteiligten Stellen bei der Unteren Bauaufsicht eingegangen sind. Da es sich um eine Ereignisfrist handelt, beginnt die Frist erst am Tag nach dem letzten Eingang.
Wichtig zu wissen	Entscheidungen über Abweichungen gem. § 69 BauO NRW sind nur dann von der Genehmigungsfiktion erfasst, wenn diese ausdrücklich beantragt wurden. Dies liegt in der Verantwortung des Planverfassers. Nicht beantragte Abweichungen können dazu führen, dass der Baubeginn trotz fiktiver Baugenehmigung nicht erfolgen darf.
	Wenn während des Verfahrens noch ergänzend Unterlagen durch die Bauaufsicht oder die zur Stellungnahme aufgeforderten Stellen angefordert werden, hemmt dies die Dreimonatsfrist, d.h. sie verlängert sich entsprechend. Falls keine Zeit mehr bleibt für eine Nachbesserung der Planung zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit, 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 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 beigefügter Vordruck Erklärung zum Verzicht). 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 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 die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgen.
Verzicht auf die Genehmigungsfiktion	Sie können vor Ablauf der Dreimonatsfrist jederzeit freiwillig auf die Genehmigungsfiktion verzichten. Hierfür können Sie den beigefügten Vordruck verwenden.