Info zur Genehmigungsfiktion nach § 58 Abs. 1 a) Landesbauordnung (LBO)

Herrenberg
die mitmachstadt

Ab dem 28.06.2025 gilt in Baden-Württemberg für Bauanträge im Vereinfachten Genehmigungsverfahren eine Genehmigungsfiktion, um den Genehmigungsprozess zu beschleunigen. Bei einem Bauantrag, über den nicht innerhalb einer festgesetzten Frist (in der Regel drei Monate) entschieden wurde, gilt somit die Baugenehmigung automatisch als erteilt.

Wir wollen Sie über mögliche Konsequenzen informieren und Ihnen mögliche Handlungsoptionen aufzeigen.

Was bedeutet das für Ihren Bauantrag?
Als Baurechtsbehörde sehen wir uns in der Verantwortung innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 54 LBO die Bauanträge zu prüfen und verbindlich zu bescheiden. Aus unterschiedlichen Gründen ist dies nicht immer möglich.

Die Behörde wird in der Regel zur Vermeidung der Genehmigungsfiktion Anträge mit unzureichenden, fehlerhaften bzw. nicht vollständigen Unterlagen oder weiterem Klärungsbedarf formal ablehnen.

Aber auch noch nach Eintritt der Genehmigungsfiktion muss die Behörde nachträglich rechtliche Schritte gegen die fingierte Genehmigung einleiten, d.h. unter Umständen ein Bauverbot aussprechen zu müssen oder einen Rückbau anzuordnen, wenn Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die Behörde selbst erkannt oder durch Dritte bekannt werden.

Sowohl eine Ablehnung zur Vermeidung der Genehmigungsfiktion als auch die Einleitung von Maßnahmen nach Eintritt der fingierten Genehmigung würden für alle Beteiligten zu erheblichen Rechtsunsicherheiten, Verzögerungen und potenziell hohen Kosten führen.

In diesem Zusammenhang wollen wir auf eine weitere rechtliche Änderung – die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens - aufmerksam machen. Sollte Ihr Bauantrag von der Behörde abgelehnt werden, steht als Rechtsbehelf nur die direkte Klage vor dem Verwaltungsgericht offen. Dies ist ggf. mit höheren Kosten und einem längeren Zeitaufwand verbunden.

Was bedeutet das für Sie als Bauherrn?

- Die **Vollständigkeit** und **Qualität** der Bauvorlagen sind für Ihren Bauantrag entscheidend: Stellen Sie zusammen mit Ihrem beauftragten Planer/Architekturbüro sicher, dass Ihre Bauantragsunterlagen von Anfang an vollständig, fehlerfrei und präzise sind, so dass die Behörde keine umfangreichen Nachforderungen stellen muss.

- **Vorsicht** ist geboten: Auch, wenn die Genehmigungsfiktion eine schnelle Entscheidung verspricht, sollten Sie bedenken, dass die Einhaltung **aller** öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Wasserrecht, Bodenschutz, Natur- und Artenschutz, örtliche Bauvorschriften, Brandschutz etc.) weiterhin in Ihrer Verantwortung liegt. **Eine fingierte Genehmigung entbindet Sie nicht von diesen umfassenden Prüfpflichten und Einhaltung der jeweiligen Vorschriften.**

Der Verzicht auf die Fiktion als Option?
Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich die Möglichkeit des Verzichts der Genehmigungsfiktion vor, wenn der Antragsteller dies gegenüber der Baurechtsbehörde schriftlich erklärt.

Ein Verzicht kann allen Beteiligten mehr Zeit für die Erstellung der Unterlagen bzw. zur Nachreichung von Unterlagen bis hin zu einer umfänglichen Prüfung der Unterlagen und Bearbeitung verschaffen um die vorstehenden nachteiligen behördlichen Maßnahmen wie unnötige Ablehnungen und langwierige Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Weitere Informationen zur Genehmigungsfiktion erhalten Sie unter:

https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bauordnungsrecht/lbo-reform-schnelles-bauen

Falls Sie sich für die Verzichtserklärung entscheiden, dann verwenden Sie bitte das im Anhang beigefügte Muster.

Herrenberg
die mitmachstadt

Anhang

Verzichtserklärung auf die Geltendmachung der Genehmigungsfiktion nach § 58 Abs. 1a LBO BW

Name des Bauherrn/Unternehmers: _____

Anschrift des Bauherrn/Unternehmers: _____

_____

Beschreibung des Bauvorhabens: _____

Bauort: _____

Straße u. Hausnummer: _____

Gemarkung u. Flurstück(e): _____

Aktenzeichen (falls vorhanden): _____

Hiermit erkläre ich,

im Zusammenhang mit dem o.g. Bauvorhaben, dass ich auf die Geltendmachung der Genehmigungsfiktion gemäß § 58 Abs. 1a der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) verzichte.

Ich bin mir bewusst, dass durch diesen Verzicht die automatische Genehmigung meines Bauvorhabens im Falle einer ausbleibenden Entscheidung der zuständigen Behörde innerhalb der festgelegten Frist nicht eintritt. Stattdessen bleibt die Genehmigung im Einzelfall durch eine ausdrückliche Entscheidung der Behörde zu erfolgen.

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____