



MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf
An die Bauaufsichtsbehörden
des Landes Nordrhein-Westfalen

05. Oktober 2026

Seite 1 von 5

Aktenzeichen
612-53.06.04.03-000105
bei Antwort bitte angeben

zur Kenntnis an:

- den Städtetag Nordrhein-Westfalen
- den Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- den Landkreistag Nordrhein-Westfalen

Telefon 0211 8618-5718
adam.strzoda@mhkbd.nrw.de

Per Elektronischer Post

05. Oktober 2026

Runderlass:

Umsetzung der Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 Bauordnung NRW in der Fassung vom 01. September 2026

Inhalt dieses Runderlasses

1. Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 BauO NRW
2. Genehmigungsfiktion: Wahlfreiheit der Bauherrschaft und unzulässige Forderungen von Bauaufsichtsbehörden
3. Bearbeitungsfrist und Eintritt der Genehmigungsfiktion
4. Bauordnungsrechtliche Maßgaben zur Geltung von § 42a VwVfG NRW
5. Zeitpunkt der Zuleitung
6. § 89a BauO NRW

Zur Genehmigungsfiktion gemäß § 74 Absatz 3 Bauordnung NRW (im Folgenden kurz: BauO NRW) ergehen zur einheitlichen Rechtsanwendung nachfolgende Hinweise.

Hubertusstraße 9
40219 Düsseldorf

1. Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 BauO NRW

Telefon 0211 8618-50
poststelle@mhkbd.nrw.de

Die Genehmigungsfiktion findet nur für Bauanträge Anwendung, die ab dem 1. September 2026 eingereicht werden und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Absatz 1 BauO NRW entschieden werden. § 74 Absatz 3 BauO NRW wurde anhand der Musterbauordnung ausgestaltet. Die Einführung erfolgt in Umsetzung von Beschlüssen zur

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

Staatsmodernisierung und dient der Beschleunigung und bürgerfreundlichen Entbürokratisierung des Verfahrens.

Seite 2 von 5

2. Genehmigungsfiktion: Wahlfreiheit der Bauherrschaft und unzulässige Forderungen von Bauaufsichtsbehörden

§ 74 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW sieht vor, dass die Bauherrschaft vor Ablauf der Entscheidungsfrist auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion in Textform gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verzichten kann. Mit dieser Entscheidungsfrist ist die dreimonatige Frist aus § 42a Absatz 2 Satz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) gemeint (s. dazu Nummer. 3).

Die Bauaufsichtsbehörden dürfen einen Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion von der Bauherrschaft nicht einfordern. Auch darf kein Hinweis erfolgen, dass Bauanträge erst bearbeitet oder entschieden werden, wenn die Bauherrschaft sich zur Genehmigungsfiktion verhalten hat. Dies würde einen unzulässigen Eingriff in die Rechtsposition der Bauherrschaft und eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der vom Landesgesetzgeber eingeführten Genehmigungsfiktion darstellen.

3. Entscheidungsfrist und Eintritt der Genehmigungsfiktion

Es ist zwischen der behördlichen Frist zur Bearbeitung und Entscheidung des Bauantrags und dem Eintritt der Genehmigungsfiktion zu differenzieren:

- **Bearbeitungs- bzw. Entscheidungsfrist: Keine Änderungen durch das Dritte Änderungsgesetz zur BauO NRW, welches am 1. September 2026 in Kraft getreten ist**

Bearbeitungs- bzw. Entscheidungsfrist für einen Bauantrag im

- Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO NRW, große Sonderbauten): drei Monate
- vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW): sechs Wochen

Rechtsgrundlagen in der jeweiligen BauO NRW:

- Fassung 1. September 2026: § 74 Absatz 2 Satz 1
- Fassung 1. Januar 2024: § 71 Absatz 6

Neu: Seit dem 1. September 2026: Eintritt der Genehmigungsfiktion

Sobald der Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren gestellt worden und vollständig ist sowie notwendige Stellungnahmen und Mitwirkungen eingegangen bzw. die Fristen hierzu abgelaufen sind, beginnt die sechs-Wochen-Frist, innerhalb derer die Bauaufsichtsbehörde eine Entscheidung über den Antrag zu treffen hat. Parallel dazu läuft die dreimonatige Frist der Genehmigungsfiktion an. Entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag, tritt nach Ablauf die Genehmigungsfiktion ein.

Zur weiteren Erläuterung:

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW verweist auf § 42a Absatz 2 Satz 1 des VwVfG NRW, welcher für die Genehmigungsfrist drei Monate bestimmt (so wie in anderen Bundesländern auch, die die Musterbauordnung gesetzlich umgesetzt haben).

4. Bauordnungsrechtliche Maßgaben zur Geltung von § 42a VwVfG NRW

§ 42a VwVfG NRW gilt nach § 74 Absatz 3 BauO NRW mit folgenden Maßgaben:

Fristbeginn

Sowohl die Bearbeitungsfrist gemäß § 74 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW als auch die Genehmigungsfiktionsfrist beginnen gemäß § 74 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW erst, sobald kumulativ

- die Bauvorlagen vollständig vorliegen, **und**
- alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen – spätestens jedoch einen Monat nach Eingang des Ersuchens, vorbehaltlich abweichender Regelungen durch Rechtsvorschrift (§ 71 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW). Die Frist darf ausnahmsweise um einen Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist, vgl. § 71 Absatz 3 Satz 5 BauO NRW 2018.

Das kumulative Erfordernis der notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen bildet einen wesentlichen Unterschied zum Fristbeginn der allgemeinen Genehmigungsfiktion nach § 42a VwVfG NRW, welcher allein auf den Eingang der vollständigen Unterlagen abstellt.

5. Zeitpunkt der Zuleitung

Hinsichtlich des Zeitpunktes der Zuleitung des Bauantrages und der dazugehörigen Bauvorlagen gilt Folgendes:

Liegen die Unterlagen vollständig vor, hat die Bauaufsichtsbehörde diese der Gemeinde unverzüglich zuzuleiten, vgl. § 71 Absatz 1 Satz 10 BauO NRW. Die Verpflichtung der unverzüglichen Zuleitung gilt über den Wortlaut hinaus auch für die Zuleitung an die zu beteiligenden Behörden. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung der allgemeinen Verfahrensgrundsätze gemäß § 10 Satz 2 VwVfG NRW und dem Sinn und Zweck der Regelung. Die Beteiligung ist jedoch erst nach Durchführung der Vollständigkeitsprüfung unverzüglich einzuleiten. Unverzüglich meint ohne schuldhaftes Zögern.

Neu: Vollständigkeitsbegriff neu legal definiert

Der Begriff der Vollständigkeit ist in § 71 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW legaldefiniert. Danach sind der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig, *wenn die Unterlagen in einer Weise prüffähig sind, dass sie sich zu allen rechtlich relevanten Aspekten des Vorhabens verhalten, und die Behörden in die Lage versetzen, den Bauantrag unter Berücksichtigung dieser Vorhaben näher zu prüfen.*

Damit soll die wiederholte Nachforderung von Unterlagen unterbunden werden und für alle im Verfahren Beteiligten Klarheit über die Vollständigkeit der Unterlagen und den damit verbundenen Fristenlauf hergestellt werden.

Unverändert gilt: Nach § 71 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW beträgt die Vollständigkeitsprüfungsfrist zehn Tage ab Eingang des Bauantrages. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bei einem vorzeitigen Abschluss dieser Prüfung zwingend auch eine frühere Zuleitung an die zu beteiligenden Stellen erfolgen muss.

6. § 89a BauO NRW

Es wird zusätzlich auf den neu eingeführten § 89a in den Absätzen 2 bis 4 BauO NRW hingewiesen.

Um insbesondere bei der Genehmigungsfiktion einen Fristablauf vor der Entscheidung der Gemeinde zu verhindern, wird geregelt, dass die Entscheidungsfrist frühestens einen Monat nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch abläuft. Entscheidet die Gemeinde nicht ausdrücklich und tritt stattdessen die Zustimmungsfiktion nach § 36a Absatz 1 Satz 4 oder Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch ein, ist dieser Zeitpunkt maßgeblich.

Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Diane Essert'.

Diane Essert