FAQs zum digitalen Bauantragsverfahren

Mit der Aufnahme in die Digitale Bauantragsverordnung (DBauV) kommen insbesondere für Entwurfsverfasser und Bauherrn viele Fragen auf. Nachfolgend haben wir **häufig gestellte Fragen** aufgelistet und beantwortet:

F1 Wann wurde das Verfahren umgestellt?

Seit **01.11.2021** haben Sie die Möglichkeit, Ihre Bauanträge und Anzeigen digital mit Hilfe der Online-Assistenten zu stellen.

F2 Für welche Verfahren gilt die Möglichkeit der digitalen Einreichung?

Sie können folgende Verfahren digital einreichen:

- **Baurecht:**
  Bauanträge (Art. 64 Bayerische Bauordnung - BayBO)
  Vorlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)
  Anträge auf Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)
  Anträge auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO)
  Anträge auf Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen (Art. 63 BayBO)
  Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer der Bau- und der Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)
  Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids (Art. 71 Satz 3 BayBO)

- **Anzeigen und Erklärungen im bauaufsichtlichen Verfahren:**
  Baubeginnsanzeigen (Art. 68 Abs. 8 BayBO)
  Anzeigen der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)
  Anzeigen der Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)
  Erklärungen des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit Anlage 2 Bauvorlagenverordnung – BauVorlV)

- **Abgrabungsrecht:**
  Abgrabungsanträge (Art. 7 Bayerisches Abgrabungsgesetz – BayAbgrG)
  Erforderliche Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)
  Anträge auf Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)
  Anträge auf Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)
  Beginnsanzeigen (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)

F3 Wie kann ich etwas digital einreichen?

Die digitale Einreichung der in der Tabelle unter F6 (siehe unten) aufgeführten Verfahren, Erklärungen und Anzeigen kann in der Regel nur durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Dieser muss sich über das BayernPortal einmalig eine sog. **BayernID** zuweisen lassen und kann sich damit – vergleichbar einer virtuellen Unterschrift – bei Einreichung von Anträgen ausreichend authentifizieren. Alternativ kann auch das „Mein Unternehmenskonto“ auf ELSTER-Basis verwendet werde. Die Einreichung erfolgt ausschließlich über die im BayernPortal bzw. die auf unserer Internetseite bereitstehenden digitalen Antragsformulare, den sog. **Online-Assistenten**.

Hinweis:
Ein Antrag kann nur über die Online-Assistenten eingereicht werden. Eine Einreichung als digitales Dokument (z.B. pdf-Dokumente) per E-Mail im Landratsamt ist unwirksam! Wenn Sie die Online-Assistenten nicht verwenden können oder dürfen, müssen Sie Anträge weiterhin in Papierform einreichen.

F4 Kann Jede*r digital einreichen?

Nein. Die digitale Antragseinreichung ist nur durch einen bauvorlageberechtigten und authentifizierten Entwurfsverfasser möglich. Der Entwurfsverfasser muss sich über das BayernPortal einmalig eine sog. BayernID zuweisen lassen und kann damit – vergleichbar einer virtuellen Unterschrift – Anträge und Unterlagen einreichen bzw. signieren. Alternativ kann auch das „Mein Unternehmenskonto“ auf ELSTER-Basis verwendet werde Die jeweiligen Bedingungen finden Sie auf der Startseite des jeweiligen Online-Assistenten.

F5 Kann ich auch künftig noch in Papier einreichen?

Ja. Natürlich können Sie Ihren Antrag auch weiterhin in Papierform stellen. Es gibt keine Pflicht zur digitalen Antragseinreichung. Allerdings ändert sich für Sie auch beim Einreichen in Papierform u.U. das Verfahren, da die meisten Anträge (siehe Tabelle unter F6) in Papierform nicht mehr bei der Gemeinde, sondern direkt im Landratsamt eingereicht werden müssen. Haben Sie sich einmal für die digitale Antragseinreichung entschieden, dann sind in diesem Verfahren grundsätzlich sämtliche Unterlagen digital einzureichen.

F6 Bisher habe ich meine Anträge bei der Gemeinde eingereicht - und nun?

Seit dem 01.11.2021 hat sich dieses Verfahren geändert: Fast alle Anträge werden zuerst im Landratsamt eingereicht. Hiervon gibt es nur wenige Ausnahmen (siehe nachstehende Tabelle).

Bei digital eingereichten Anträgen geschieht die Einreichung automatisch über das BayernPortal. Papieranträge bitten wir an das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Professor-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz, zu senden oder dort abzugeben.

Die Gemeinden werden dann zunächst von uns über Ihren Antrag informiert. Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen für die Entscheidung der Gemeinde hinreichend vollständig sind, wird die Gemeinde durch uns am Verfahren beteiligt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag ist wie gehabt unbedingte Genehmigungsvoraussetzung.

Folgende Übersicht zeigt, welche Anträge, Anzeigen, Erklärungen Sie wo abgeben sollen:

Baurecht		
Antragsart	**Digital** einreichen bei	**Papier** einreichen bei
Bauanträge (Art. 64 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)	LRA über Bayernportal	Gemeinde
Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Isolierte Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, **Ausnahmen** und **Befreiungen** von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung (Art. 63 BayBO)	LRA über Bayernportal	Gemeinde
Isolierte Abweichungen von der BayBO und sonstiger auf Grund der BayBO erlassener Vorschriften	LRA über Bayernportal	LRA
Verlängerung Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Verlängerung Vorbescheid (Art. 71 Satz 3 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA

Anzeigen und Erklärungen im bauaufsichtlichen Verfahren		
Bezeichnung	**Digital** einreichen bei	**Papier** einreichen bei
Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Anzeige Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Anzeige Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	Gemeinde und LRA
Anzeige temporäre Mobilfunkanlage sowie Instandsetzungsarbeiten (Art. 57 Abs. 3 Satz 4 BayBO)	Digitale Einreichung über Online-Assistenten nicht möglich [1)]	LRA
Anzeige Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken sowie verfahrensfreier Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 7 i.V.m. Abs. 1 Nr. 18 sowie Abs. 4 Nr. 1 BayBO)	Digitale Einreichung über Online-Assistenten nicht möglich [2)]	Gemeinde
Kriterienkatalog (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m Anlage 2 BauVorlV)	LRA über Bayernportal	LRA

[1)] Für diese Anzeige ist gesetzlich keine bestimmte Form vorgeschrieben. Neben der Papierform ist deshalb auch die elektronische Einreichung beim Landratsamt (LRA) möglich. Nutzen Sie dafür bitte das Kontakt-formular des Kreisbauamts.

[2)] Für diese Anzeige ist gesetzlich die Textform vorgeschrieben. Neben der Papierform ist deshalb auch die elektronische Einreichung bei der Gemeinde möglich (z.B. per E-Mail).

Abgrabungsrecht		
Antragsart	**Digital** einreichen bei	**Papier** einreichen bei
Abgrabungsanträge (Art. 7 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Unterlagen für **genehmigungsfreie Abgrabungen** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	Gemeinde
Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Abgrabungs-Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Beginnsanzeige Abgrabung (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA

F7 Kann ich Abstandsflächenübernahmeerklärungen auch digital einreichen?

Ja. Abstandflächenübernahmeerklärungen können zwar nicht über einen eigenen Online-Assistenten des Ministeriums digital eingereicht werden. Sie können jedoch seit 01.11.2021 als ein "elektronisches Abbild" (= Scan) des unterschriebenen Originals mit den Bauvorlagen über den Antragsassistenten hochgeladen werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen. Bitte bewahren Sie diese Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens bei sich als Nachweis auf.

F8 Bisher haben neben dem Entwurfsverfasser auch der Bauherr und ggf. die Nachbarn auf den Plänen unterschrieben - wie kann das digital funktionieren?

Bei Einreichung eines Bauantrags in **Papierform** bleibt hinsichtlich der Unterzeichnung der Bauvorlagen alles **wie bisher**. Dagegen **ändert** sich bei **digitaler Einreichung** die Unterschriftsregelung grundlegend:

Einen digitalen Bauantrag kann nur eine Person digital "unterzeichnen". Das muss nach der Digitalen Bauantragsverordnung (DBauV) der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser sein. Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und er erklärt weiter, dass er vom Bauherrn beauftragt und bevollmächtigt ist.

Ein Fachplaner (z.B. Brandschutzplaner) muss die von ihm gefertigten Unterlagen nicht unterzeichnen. Die Unterlagen müssen die Person des Fachplaners erkennen lassen. Der Entwurfsverfasser ist für die korrekte Angabe der Person des Fachplaners verantwortlich.

Die Nachbarzustimmungen müssen dennoch eingeholt werden. Im virtuellen Bauantragsformular (Online-Assistenten) muss angegeben werden, welche Zustimmungen beim Entwurfsverfasser bzw. Bauherrn vorliegen. Diese Zustimmungserklärungen bzw. Nachbarunterschriften auf den Plänen benötigt das Landratsamt in der Regel nicht. Eine Ausfertigung der Baugenehmigung wird allen Nachbarn, die mit "Zustimmung liegt nicht vor" angegeben wurden, zugestellt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch falsche Angaben zu den Nachbarzustimmungen eine Ordnungswidrigkeit darstellen und in Art. 79 BayBO mit Bußgeld bewehrt sind. Vor allem aber sollten Sie sich als Bauherr darüber im Klaren sein, dass alle Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde (weil wir davon ausgegangen sind, dass die Zustimmung vorliegt), eine Klagefrist von einem Jahr (i.d.R. ab Baubeginn) anstelle eines Monats haben, der Bescheid damit noch lange nach Baubeginn anfechtbar ist.

F9 Was muss ich tun, um Pläne digital einzureichen?

Als **Entwurfsverfasser** benötigen Sie einen verifizierten Zugang ins BayernPortal mit der **BayernID** sowie ein Smartphone/Kartenlesegerät mit einer Ausweis-App oder Ihrem ELSTER-Konto bzw. einem bestehenden Authega-Zertifikat. Damit können Sie Ihren Bauantrag rechtssicher unterschreiben und bei uns einreichen. Alternativ kann auch das „**Mein Unternehmenskonto**“ auf ELSTER-Basis verwendet werden. Nähere Informationen über den verifizierten Zugang ins BayernPortal finden Sie hier:

https://www.freistaat.bayern/hilfe

F10 Welche Dateiformate sind zulässig?

Dateien müssen als Einzeldateien in einem Portable Document Format (**PDF**) vorliegen. Dateianlagen innerhalb der Dateien sind unzulässig. Die Dateien dürfen keine Sicherheitseinstellungen und keinen Schreibschutz enthalten. Lageplan und Bauzeichnungen müssen neben der numerischen Angabe des Maßstabes auch eine grafische, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftende Maßstabsleiste enthalten, sofern nicht vorhandene Maßketten eine Kalibrierung ermöglichen. Bitte achten Sie auf eindeutige Dateibezeichnungen (z.B. Grundriss EG) und verzichten Sie dabei möglichst auf Sonderzeichen und Umlaute in der Bezeichnung.

F11 Wie kann ich Unterlagen nachreichen, wenn z.B. das Amt noch weitere Unterlagen von mir benötigt?

Die Nachreichung von Unterlagen kann über **mehrere Wege** erfolgen:

- Soweit im BayernPortal spezielle Online-Assistenten hierfür verfügbar sind, reichen Sie die Unterlagen hierüber ein. Die Unterlagen sind damit digital unterzeichnet.
- Sie laden die Unterlagen über unsere „Bauakte Online“ hoch (https://lsc19.lra-toelz.de/). Ihre Zugangsdaten erhalten Sie, sobald wir Ihren digitalen Antrag erfasst haben.
- Sie reichen die Unterlagen über den Online-Assistenten „Nachreichen von Angaben und Unterlagen“ nach.
- Nur in begründeten Ausnahmefällen mit unserer vorher eingeholten Zustimmung: Sie reichen die Unterlagen bei uns in Papier ein.

Hinweis:
Hierbei ist zu beachten, dass die im Rahmen des digitalen Baugenehmigungsverfahrens nachgereichten Papierunterlagen umgehend nach Posteingang verscannt und anschließend datenschutzkonform vernichtet werden. Eine Aufbewahrung oder eine Rücksendung der Papierunterlagen an den Absender findet nicht statt. Auch bitten wir aus Datenschutzgründen auf die Übersendung von nachgeforderten Unterlagen per E-Mail zu verzichten. Eine wirksame Nachreichung von Antragsunterlagen per E-Mail ist generell nicht möglich.

F12 Kann ich Unterlagen zu analog (in Papierform) eingereichten Anträgen auch digital nachreichen?

Nein. In Papierform eingereichte Anträge werden weiterhin in Papierform bearbeitet. Die rein digitale Unterlagennachreichung ist ausschließlich im Rahmen der digitalen Antragsverfahren möglich.

F13 Wie kann ich den Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis oder weitere Nachweise einreichen?

Die Nachweise der Standsicherheit, des Brandschutzes und die Bestätigung nach Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO werden als **elektronisches Abbild** des vom Ersteller unterschriebenen Originals abgegeben. Sind nach § 1 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 öffentlich bekannt gemachte Vordrucke zu verwenden, erfolgt die Abgabe als elektronisches Abbild des unterschriebenen Originals. Im Übrigen müssen Bauvorlagen die Person des Entwurfsverfassers erkennen lassen. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

F14 Bekomme ich dann meine Bescheide auch "nur" digital?

Nein. Bescheide, wie die Baugenehmigung erhalten Sie in Papier, ebenso wie einen Satz der angemessen maßstäblich verkleinerten Pläne, selbst dann, wenn Sie diese nur papierlos eingereicht haben.

Als Bauherr oder Entwurfsverfasser erhalten Sie einen Online-Zugang zu unserer „Bauakte Online“, über den sie sich stets auf dem Laufenden halten und sich die genehmigten Bauvorlagen in digitaler Form herunterladen können.

F15 Entstehen dem Entwurfsverfasser oder Bauherrn zusätzliche Kosten?

Nein. Die Nutzung des BayernPortals und der Online-Assistenten ist ein für die Bürger kostenloses Angebot der Bayerischen Staatsregierung. Für die Baugenehmigung werden unverändert Kosten nach dem Kostengesetz in Verbindung mit dem Kostenverzeichnis erhoben.

Hinweis:
Die in der BayBO eingeführten Begriffe Bauherr, Entwurfsverfasser, Prüfsachverständiger, Fachplaner, Brandschutzplaner und Tragwerksplaner werden in der dem Gesetz entsprechenden, männlichen Form verwendet.