



## **Der digitale Bauantrag FAQs – Häufig gestellte Fragen**

Stand März 2022

**gültig ab 01.04.2022**

**für alle Bauvorhaben im Landkreis Altötting, ausgenommen im Gebiet der Stadt Burghausen (eigene Baugenehmigungsbehörde)**

**Neu:**

**Einführung des digitalen Bauantragsverfahrens**

**Einreichung aller Anträge direkt beim Landratsamt (bisher: bei Gemeinde)**

### **1. Ab wann ist die digitale Antragsstellung möglich?**

Ab 01.04.2022 besteht die Möglichkeit, Bauanträge rein digital und damit papierlos einzureichen. Für Anträge, die vor diesem Datum eingereicht werden, gilt noch das papiergebundene Verfahren.

### **2. Welche Verfahren können digital eingereicht werden?**

#### **Baurecht**

- Bauantrag (Art. 64 BayBO)
- Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO)
- Antrag auf Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)
- Antrag auf Zulassung von Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen (Art. 63 BayBO)
- Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Bau- oder Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)
- Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer eines Vorbescheids (Art. 71 Satz 3 BayBO)
- Antrag im Genehmigungsverfahren ("Freisteller", Art. 58 BayBO)

#### **Anzeigen und Erklärungen im bauaufsichtlichen Verfahren**

- Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8 BayBO)
- Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)
- Anzeige der Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)
- Erklärung des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs (Art. 62 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BayBO i.V.m. Anlage 2 BauVorIV)

## Abgrabungsrecht

- Antrag auf Abgrabungsgenehmigung (Art. 7 BayAbgrG)
- Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)
- Antrag auf Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)
- Antrag auf Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)
- Baubeginnsanzeige im abgrabungsrechtlichen Verfahren (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)

### 3. Wie kann digital eingereicht werden?

Das Angebot zur digitalen Antragstellung richtet sich vorwiegend an die bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 BayBO erforderlich).

Diese können - für den Bauherrn - über intelligente elektronische Formulare, sogenannte „Online-Assistenten“, baurechtliche Anträge online einreichen. Die Online-Assistenten, entwickelt vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stehen ab dem 01.04.2022 über das BayernPortal zur Verfügung.

Für die Nutzung des digitalen Bauantrages ist eine **Bayern-ID** erforderlich, die über das **BayernPortal** ([www.freistaat.bayern](http://www.freistaat.bayern) unter der Rubrik BayernID) beantragt werden kann.

Da bei der digitalen Bauantragstellung auf die Unterschriften verzichtet wird, ist eine gehobene Authentifizierung notwendig. Eine Anmeldung nur mit Benutzername und Passwort im BayernPortal ist deshalb nicht ausreichend, sondern es wird zudem ein elektronischer Personalausweis (mit aktivierter eID-Funktion und ein Kartenlesegerät oder ein geeignetes Smartphone/Tablet mit der kostenlosen AusweisApp2) **oder das Softwarezertifikat authega** benötigt.

**Nähere Informationen über den verifizierten Zugang unter**  
- der BayernID-Servicetelefonnummer **0800/2553 222-63** oder  
- BayernPortal – Ausgewählte Hilfethemen (<https://freistaat.bayern/hilfe>).

Wir empfehlen eine Registrierung mit dem **Softwarezertifikat authega**. Bitte bedenken Sie, dass die Registrierung einige Zeit in Anspruch nimmt (Zusendung des Passwortes mit der Post).

Durch die gehobene Authentifizierung werden die Schriftformerfordernisse bei Antragstellung, bzw. Anzeigeerstattung ersetzt. So kann bei den vorzulegenden Bauzeichnungen auf jegliche Unterschrift verzichtet und der Bauantrag rechtssicher eingereicht werden. Der Entwurfsverfasser kann die Bauvorlagen unmittelbar als PDF-Datei im Online-Assistenten hochladen und ohne Medienbruch einreichen.

Entwurfsverfasser, Tragwerksplaner und Vertreter des Antragstellers müssen vom Bauherrn bzw. Antragsteller beauftragt und bevollmächtigt sein, die Anträge, Anzeigen, Unterlagen oder Bauvorlagen digital einzureichen.

Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und erklärt, dass er im Sinne des Bauherrn handelt. Eine Unterschrift des Bauherrn auf den Bauvorlagen ist bei digital eingereichten Bauanträgen daher nicht mehr notwendig.



**Ausnahme:**

Bestimmte Anträge/Anzeigen (Anträge auf Vorbescheid, Verlängerungsanträge, Befreiungs- und Abweichungsanträge, Anzeigen der Nutzungsaufnahme und ggf. Beseitigungsanzeigen) können auch vom Antragsteller/Bauherrn eingereicht werden. Dieser muss sich hierzu ebenfalls über die BayernID mit zusätzlicher Authentifizierung ausweisen und die Online-Assistenten nutzen.

**Hinweis:**

Bei der digitalen Antragstellung sind zwingend die Anträge über die Online-Assistenten des Bayernportals einzureichen. Eine Einreichung als digitales Dokument (z. B. PDF- Dokumente) per E-Mail an das Landratsamt ist rechtlich unwirksam. Können die Online-Assistenten nicht verwendet werden, sind die Anträge weiterhin in Papierform einzureichen.

**Neuerung:**

Durch die Einführung der Möglichkeit der digitalen Antragstellung ändert sich auch für die weiterhin zulässige papiergebundene Antragstellung das Einreichungsverfahren (vgl. Punkt: Wo sind die Anträge und Anzeigen ab 01.04.2022 einzureichen?).

#### **4. Wie läuft die digitale Antragstellung ab?**

Die Online-Assistenten führen durch den Ausfüllprozess und ersetzen dabei die bestehenden Formulare (z.B. Bauantragsformular). Die weiteren Bauvorlagen (z.B. Baupläne, amtlicher Lageplan) werden über die Online-Assistenten im PDF-Format hochgeladen. Andere Dateiformate sind hier nicht zulässig. Die Einreichung eines unterschriebenen Ausdrucks ist nicht erforderlich.

Am Ende des Ausfüllvorgangs erhalten Sie ein fertig ausgefülltes PDF-Dokument für Ihre Unterlagen. Wenn Sie den Ausfüllvorgang unterbrechen, können Sie das Formular zwischenspeichern und den Vorgang später fortsetzen.

Nach dem Senden des Antrages erhalten Sie eine automatische Bestätigung mit einer Vorgangsnummer per E-Mail. Bitte prüfen Sie, ob Sie die E-Mail erhalten haben und der Vorgang gesendet wurde.

Der Antrag bzw. die Anzeige gelangt nun automatisch in die Bauverwaltungssoftware des Landratsamtes und wird dort als Vorgang angelegt. Das Aktenzeichen, unter dem der Antrag bearbeitet wird, erhalten Sie anschließend per Post.

Die Beteiligung der Gemeinde erfolgt durch das Landratsamt.

#### **5. Kann jede Person einen digitalen Bauantrag stellen?**

Die digitale Einreichung ist grundsätzlich nur durch einen bauvorlageberechtigten und authentifizierten Entwurfsverfasser möglich. Hat der Entwurfsverfasser über das Bayern-Portal einmalig eine sog. Bayern-ID beantragt und erhalten, kann er mit dieser – vergleichbar mit einer virtuellen Unterschrift – Anträge und Unterlagen einreichen bzw. signieren.



**Ausnahme:**

Bestimmte Anträge/Anzeigen (Anträge auf Vorbescheid, Verlängerungsanträge, Befreiungs- und Abweichungsanträge, Anzeigen der Nutzungsaufnahme und ggf. Beseitigungsanzeigen) können auch vom Antragsteller/Bauherrn eingereicht werden. Dieser muss sich hierzu ebenfalls über die BayernID mit zusätzlicher Authentifizierung ausweisen und die Online-Assistenten nutzen.

Der Kriterienkatalog Standsicherheit muss durch den vorlageberechtigten Tragwerksplaner eingereicht werden.

Auf der Startseite des jeweiligen Online-Assistenten ist jeweils beschrieben, wer diesen ausfüllen kann.

**6. Kann weiterhin in Papierform eingereicht werden?**

Es besteht keine Pflicht zur digitalen Antragseinreichung. Deshalb können Anträge und Unterlagen weiterhin auch in Papierform eingereicht werden. Hierbei sind jedoch nach wie vor die Originalunterschriften auf den Unterlagen notwendig.

Bei Einreichung in Papierform reicht ab 01.04.2022 die Vorlage einer einfachen Ausfertigung statt der dreifachen Ausfertigung wie bisher. Bei Genehmigungsfreisteller reicht die Einreichung in zweifacher Ausfertigung.

Allerdings ändert sich auch beim Einreichen in Papierform das Verfahren, da die meisten Anträge in Papierform nicht mehr bei der Gemeinde, sondern direkt im Landratsamt einzureichen sind (vgl. Punkt: Wo sind die Anträge und Anzeigen ab 01.04.2022 einzureichen?)

**7. Welche Dateiformate sind zulässig?**

Einzureichen sind Einzeldateien im Portable Document Format (PDF).

Unzulässig sind andere Dateiformate sowie Dateianlagen innerhalb der Dateien. Auf Sicherheitseinstellungen und Schreibschutz ist zu verzichten. Lageplan und Bauzeichnungen sind - zusätzlich zur numerischen Angabe des Maßstabes - auch mit einer grafischen, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftenden Maßstabsleiste zu versehen, sofern nicht vorhandene Maßketten eine Kalibrierung ermöglichen.

Sämtliche PDF-Dateien sollten möglichst genau benannt werden, sodass der Dateiname einen Rückschluss auf den Inhalt der Datei zulässt (z. B. „Grundriss OG, Stand 15.03.2022“).

**8. Wo sind die Anträge und Anzeigen ab 01.04.2022 einzureichen?  
(bisher Einreichung über die zuständige Gemeinde)**

Ab 01.04.2022 ändert sich das Einreichungsverfahren für den Großteil der Anträge im Baurecht.

**Beinahe alle Anträge werden zuerst im Landratsamt eingereicht und nicht mehr - wie bisher üblich - bei den Gemeinden.**



Bei allen digital eingereichten Anträgen geschieht dies automatisch über das BayernPortal.

Bei Papieranträgen (s. Ausnahmen unten) bitten wir, diese an das Landratsamt Altötting, Untere Bauaufsichtsbehörde, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting zu richten. Bitte per Post an diese Adresse senden bzw. in den Hausbriefkasten einwerfen.

Die Gemeinden werden im ersten Schritt durch das Landratsamt über den Antrag informiert und am Verfahren beteiligt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag bleibt - wie bislang bereits auch – eine unbedingte Genehmigungsvoraussetzung.

**Die Übersicht zeigt, welche Anträge wo abzugeben sind:**

<b>Antragsart:</b>	<b>Digital über BayernPortal einreichen bei:</b>	<b>Papierform einreichen bei:</b>	<b>Einreichender:</b>
<b>Bauanträge</b>	Landratsamt	Landratsamt	Entwurfsverfasser
<b>Genehmigungsfreistellungsverfahren</b>	Landratsamt	<b>Gemeinde</b>	Entwurfsverfasser
<b>Antrag auf Vorbescheid</b>	Landratsamt	Landratsamt	Entwurfsverfasser
<b>Antrag auf Teilbaugenehmigung</b>	Landratsamt	Landratsamt	Entwurfsverfasser
<b>Isolierte Befreiung, isolierte Ausnahme vom Bebauungsplan</b>	Landratsamt	<b>Gemeinde</b>	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
<b>Isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans/ sonst. städtebaulichen Satzung</b>	Landratsamt	<b>Gemeinde</b>	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
<b>Antrag auf isolierte Abweichung von der BayBO</b>	Landratsamt	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
<b>Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung oder eines Vorbescheids</b>	Landratsamt	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
<b>Baubeginnsanzeige</b>	Landratsamt	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
<b>Anzeige der Nutzungsaufnahme</b>	Landratsamt	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
<b>Anzeige der Beseitigung</b>	Landratsamt	<b>Gemeinde</b>	Bauherr, Vertreter des Bauherrn, bei nicht freistehenden Gebäuden – der Tragwerksplaner
<b>Kriterienkatalog Standsicherheit</b>	Landratsamt	Landratsamt	Tragwerksplaner, der den Standsicherheitsnachweis erstellt
<b>Abgrabungsanträge</b>	Landratsamt	Landratsamt	Entwurfsverfasser



<b>Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</b>	Landratsamt	<b>Gemeinde</b>	Entwurfsverfasser
<b>Teilabtragungsgenehmigung</b>	Landratsamt	Landratsamt	Entwurfsverfasser
<b>Abgrabungs-Vorbescheid</b>	Landratsamt	Landratsamt	Entwurfsverfasser
<b>Beginnsanzeige Abgrabung</b>	Landratsamt	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn

### **9. Können Abstandsflächenübernahmeerklärungen auch digital eingereicht werden?**

Abstandsflächenübernahmeerklärungen können zwar nicht über die Antragsassistenten digital eingereicht werden, dennoch können sie ab 01.04.2022 als ein elektronisches Abbild (= Scan) des unterschriebenen Originals eingereicht werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Einzelfallprüfung im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen. Deshalb sind alle Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens als Nachweise beim Antragsteller aufzubewahren.

### **10. Was gilt für Standsicherheits-, Brandschutz- oder anderweitige Nachweise?**

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 BauVorIV 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 im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

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

### **11. Bisher haben neben dem Entwurfsverfasser auch der Bauherr und die Nachbarn unterschrieben – wie funktioniert das digital?**

Bei Einreichung eines Bauantrags in Papierform bleibt hinsichtlich der Unterzeichnung der Bauvorlagen alles unverändert. Im Falle einer digitalen Einreichung ändert sich die Unterschriftenregelung jedoch grundlegend.

Einen digitalen Bauantrag kann nur eine Person digital unterzeichnen. Diese Person stellt gemäß der Digitalen Bauantragsverordnung - DBauV der Entwurfsverfasser dar. Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und erklärt, dass er im Sinne der Bauherren handelt.

Die Nachbarunterschriften sind einzuholen. Im digitalen Bauantragsformular (Online-Assistent) ist anzugeben, welche Unterschriften beim Entwurfsverfasser bzw. Bauherrn vorliegen. Im Online-Assistenten ist mit „Unterschrift liegt vor“ oder „Unterschrift liegt nicht vor“ anzugeben, welche Unterschriften beim Bauherrn bzw. beim Entwurfsverfasser vorliegen bzw. nicht vorliegen.



Die Original-Unterschriften an sich benötigt das Landratsamt nicht.

Eine Ausfertigung der Baugenehmigung wird allen Nachbarn zugestellt, bei denen im Online-Assistenten "Unterschrift liegt nicht vor" angegeben wurde.

Ausnahme:

Eine Ausnahme ergibt sich jedoch bei der Stellung eines Bauantrags, welcher einer Abweichung von den Abstandsflächen bedarf. In diesem Fall sind die Pläne inklusive der geleisteten Nachbarunterschriften digital (= in eingescannter Form) vorzulegen. Werden die unterschriebenen Pläne nicht bereits bei Antragstellung mit hochgeladen, werden diese im Verfahren seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachgefordert.

Hinweis:

Falsche Angaben zu den Nachbarunterschriften stellen - unabhängig davon, ob sie vorsätzlich oder fahrlässig gemacht wurden - regelmäßig Ordnungswidrigkeiten dar, die gemäß Art. 79 BayBO mit Bußgeldern in Höhe von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden können.

Vor allem sollte sich der Bauherr darüber im Klaren sein, dass alle Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde (da das Landratsamt davon ausging, dass die Unterschrift vorlag), eine Klagefrist von einem Jahr (nach Bekanntwerden der Baumaßnahme) anstelle eines Monats haben und der Bescheid damit noch lange nach Baubeginn anfechtbar ist und sehr verzögert unanfechtbar wird. Es fehlt dann in diesem Fall lange an der Rechtssicherheit für den Bauherrn.

## **12. Wie können Unterlagen nachgereicht werden?**

### **Bei digitaler Antragstellung**

Sind Unterlagen nachzureichen, erfolgt dies über den Nachreichungsassistenten auf der Homepage des Landratsamtes Altötting. Mit den entsprechenden Zugangsdaten besteht die Möglichkeit, die nachgeforderten Unterlagen als PDF-Datei hochzuladen.

Im Ausnahmefall können die nachgereichten Unterlagen in Papierform vorgelegt werden.

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.

## **13. Wie können Unterlagen nachgereicht werden?**

### **Bei analoger Antragstellung (in Papierform)**

Auch im analogen Verfahren können Unterlagen digital nachgereicht werden. Hierbei ist der Nachreichungsassistent auf der Homepage des Landratsamtes Altötting zu verwenden.

Hinweis:

Bei etwaige Erklärungen oder Unterlagen, welche eine Signierung durch den Bauherrn und/oder den Entwurfsverfasser erfordern, sind entsprechende elektronische Abbilder (= Scans) des unterzeichneten Originals einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals im Nachgang verlangen. Bitte bewahren Sie die Originale auch nach Abschluss des Verfahrens auf.

**14. Erhält man den Genehmigungsbescheid auch „nur“ digital?**

Wichtige Dokumente, wie den Bescheid der Baugenehmigung und die Planunterlagen erhalten Sie weiterhin in Papierform - auch wenn der Antrag digital eingereicht wurde. Sollte das Schriftform- und Zustellerfordernis entfallen, wird auch die Zustellpraxis angepasst.

**15. Wie kann ich mich über den Verfahrensstand informieren?**

**ONLINE-Auskunft zum Bauantrag während des laufenden Verfahrens**

Über den Zugang zum  
**ONLINE-Informationssystem der Bauverwaltung**  
**auf der Internetseite des Landratsamtes Altötting**

besteht während des Verfahrens für den Bauherrn jederzeit die Möglichkeit, sich über den Verfahrensstand seines Antrages auf dem Laufenden zu halten. Den Online-Zugang mit den Zugangsdaten (PIN) hierzu, erhält der Bauherr mit dem Eingangsschreiben nach Einreichung des Antrages.

**16. Entstehen zusätzliche Kosten?**

Die Nutzung des Bayernportals und die digitale Antragstellung anhand der Online Assistenten ist kostenfrei.

Für die Baugenehmigung werden wie bisher Kosten nach dem Kostengesetz in Verbindung mit dem Kostenverzeichnis erhoben. Im Falle der digitalen Antragstellung werden die Kosten für den Druck der endgültigen Genehmigungsunterlagen im Rahmen der Erteilung des Bescheides als Auslagen erhoben.

**Bei Rückfragen erreichen Sie uns per E-Mail unter [bauamt@lra-aoe.de](mailto:bauamt@lra-aoe.de).  
Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter [www.lra-aoe.de](http://www.lra-aoe.de).**

Aktualität dieser Information:

Stand März 2022, Anpassungen erfolgen aufgrund gesetzlicher Vorgaben und Weiterentwicklungen