

/ Rumänien: Wichtige gesetzliche Änderungen im Bau- und Stadtplanungsbereich

12.01.2017

Real Estate Investment Group | Regulierung & Governmental Affairs | Bukarest

Trotz erheblicher Änderung des Gesetzes Nr. 50/1991 zur Genehmigung der Ausführung von Bauwerken („BauG“) und des Gesetzes Nr. 350/2001 zur Raum- und Stadtplanung („StadtplanungsG“), die bereits im November 2016 durch Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 197/2016 eingeführt wurden, sind diese zwei Gesetze durch die Dringlichkeitsverordnung Nr. 100/2016 („DV 100“), die am 27. Dezember 2016 im Amtsblatt veröffentlicht wurde und in Kraft getreten ist, erneut wesentlich abgeändert worden.

Nachstehend legen wir die wichtigsten durch DV 100 eingeführten Änderungen dar:

- ▶ **Die Einleitung eines Zonenbebauungsplans (Rum. „Plan Urbanistic Zonal, PUZ“) für ein innerhalb der Stadtgrenzen gelegenes Investitionsprojekt (bestehend aus einer einzigen oder aus mehreren Grundstücksparzelle/n) wird nunmehr nur insoweit zugelassen, als die durch den PUZ zu regelnde Zone „von mindestens drei öffentlichen Straßen oder von natürlichen dauerhaften Grenzen umgeben ist“.** Sollte somit das dem Projekt zugehörige Grundstück nicht wie vorstehend beschrieben abgegrenzt sein, darf kein PUZ für das gesondert betrachtete Projekt eingeleitet werden; in einem solchen Fall müssen auch die benachbarten Grundstücksparzellen in die durch den PUZ zu regelnde Zone aufgenommen werden, damit die Abgrenzungsbedingung erfüllt wird. Dieses Vorgehen würde die Zustimmung der Eigentümer der benachbarten, in den PUZ aufzunehmenden Parzellen erfordern. Folglich würde sich die Einleitung eines solchen Plans angesichts der neuen Regelung künftig als schwierig gestalten;
- ▶ **Die Übertragung eines Grundstückes aus dem außerörtlichen Bereich (außerhalb der Stadtgrenzen) in den innerörtlichen Bereich (innerhalb der Stadtgrenzen) durch Einleitung eines PUZ ist nur dann möglich, wenn die jeweilige Grundstücksfläche kumulativ folgende Bedingungen erfüllt: (i) die Grundstücksfläche beträgt mindestens 5.000 qm, und (ii) sie grenzt bereits an eine sich im innerörtlichen Bereich befindliche Fläche an.** Ausnahmsweise können vereinzelte/isolierte Gebiete innerhalb der Stadtgrenzen nur dann geschaffen werden, wenn entweder die für das Investitionsvorhaben erforderliche Infrastruktur der Zugangswege und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden ist, oder wenn der PUZ vorsieht, dass diese gleichzeitig mit dem Investitionsvorhaben hergestellt wird;
- ▶ **Die Einholung eines neuen Städtebauzertifikates (Rum. „Certificat de Urbanism, CU“) nach der vorherigen Genehmigung des PUZ ist für die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens (für die Einholung der Baugenehmigung) zwingend erforderlich.** Im Falle des detaillierten Bebauungsplans (Rum. „Plan Urbanistic de Detaliu, PUD“) kann dasselbe CU (Städtebauzertifikat), das der Einleitung und Genehmigung des PUD gedient hat, auch für den Bauantrag benutzt werden;
- ▶ Das für die Erstellung und Genehmigung eines PUZ erforderliche sog. Opportunitätsavis wurde nunmehr in „Einleitungsavis“ umbenannt, wobei dessen allgemeiner Regelungsrahmen jedoch zum größten Teil unverändert geblieben ist;
- ▶ Die den Bebauungsplänen angehörenden Dokumentationen müssen von nun an auf die Webseiten der Bürgermeisterämter und der Gemeinde-/Kreisräte und in dem sog. Nationalen Raumregister (National Territorial Observer) veröffentlicht werden, wobei von jeder Person Kopien von diesen angefordert werden können. Darüber hinaus sind zu Lasten der Behörden zahlreiche Informationspflichten vorgesehen, wie die gegenseitige Verpflichtung zur Zusendung von Unterlagen (Bebauungsdokumentationen, Baugenehmigungen, Städtebauzertifikate, Bauabnahmeprotokolle usw.). Es ist ferner die Einführung eines nationalen Gebäude-/Bauwerkeregisters vorgesehen, in dem alle Bauvorhaben dokumentiert werden, wofür dem Bauaufsichtsamt (Rum. „Inspectoratul de Stat in Constructii, ISC“) der Baubeginn mitzuteilen ist;
- ▶ Zur Erhöhung der Transparenz von Entscheidungen und zur Korruptionsbekämpfung werden die Gemeinderats-/Kreisratsmitglieder bei der Abstimmung über eine Bebauungsdokumentation ihre Entscheidung („dafür“, „dagegen“, „Enthaltung“) und die dieser Entscheidung zugrundeliegenden Motive schriftlich dokumentieren, wobei diese Unterlagen dem Protokoll der jeweiligen Sitzung, in der über die betreffende Bebauungsdokumentation abgestimmt wurde, beizufügen sind;

- ▶ **Das Verfahren der stillschweigenden Genehmigung im Falle der für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderlichen Bescheide entfällt.** Es wurde zugleich die Möglichkeit der Gründung einer Einzelkommission geregelt, bei der eine einzige Dokumentation für die Einholung der Baugenehmigung eingereicht werden soll, während alle durch das Städtebauzertifikat beantragten Zustimmungen und Bauvorbescheide (mit Ausnahme der Umweltgenehmigung) aufgrund dieser einzigen Dokumentation erlassen werden;
- ▶ **Der Avis der Umweltbehörde im Falle der Einholung einer Abbruchgenehmigung ist nunmehr erneut erforderlich.** Die frühere Vorschrift, die das Gegenteil regelte, wurde abgeschafft;
- ▶ Sowohl das BauG als auch das StadtplanungsG sehen verschärfte Haftungsbedingungen bei der Nichteinhaltung ihrer Vorschriften vor, insbesondere **mehrere Ordnungswidrigkeiten und erhöhte Ordnungswidrigkeitsstrafen**. Darüber hinaus ist die anwendbare Verjährungsfrist **für solche Strafmaßnahmen von drei auf fünf Jahre nach der Tatbegehung verlängert worden, wobei die Feststellung von Regelwidrigkeiten durch das Bauaufsichtsamt zur zwingenden Aussetzung der Bauarbeiten führt** (was bisher eine optionale Maßnahme darstellte). Es wurde ferner ausdrücklich vorgesehen, dass das Bauaufsichtsamt die Aufhebung der Baugenehmigung vor Gericht beantragen kann;
- ▶ **Die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigungen** (bzw. die Dauer des Zeitraumes, innerhalb dessen mit den Bauarbeiten begonnen werden muss) **kann auf 24 Monate festgesetzt werden**. Es wurde ferner auch der Umstand geklärt, dass **die Gültigkeit einer Bebauungsdokumentation bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens unter der Bedingung verlängert wird, dass das Städtebauzertifikat für die Baugenehmigung innerhalb der Gültigkeitsdauer der Bebauungsdokumentation eingeholt wird**. Bebauungsdokumentationen mit unbestimmter Gültigkeitsdauer gelten bis zur Genehmigung neuer Bebauungsdokumentationen, die die ursprünglichen Baudokumentationen ersetzen bzw. ändern;
- ▶ Die Behörden sind verpflichtet, in den nächsten drei Jahren Maßnahmen zu treffen, damit die elektronische Bearbeitung der Dokumentationen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren ermöglicht wird;
- ▶ Die Anwendungsnormen des BauG und des StadtplanungsG müssten in der nahen Zukunft angepasst werden; daher sind weitere Änderungen im Bau- und Städtebaubereich zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das BauG und das StadtplanungsG wesentlich abgeändert wurden, um allgemeine Bestrebungen zur Verschärfung der Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren, sowie ein verstärktes Anliegen des Gesetzgebers, Maßnahmen zur Abschaffung der Bürokratie, zur Erhöhung der Transparenz und zur verstärkten Korruptionsbekämpfung umzusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass die vorher aufgezählten einzelnen Änderungen beispielhaft dargelegt worden sind, während eine detaillierte Analyse der in Kraft getretenen gesetzlichen Änderungen zur Festlegung deren Auswirkungen auf konkrete Entwicklungsprojekte empfohlen wird. Trotz Klärung bestimmter, bisher unklarer Aspekte durch die DV 100, sind diese nunmehr weder völlig klar, noch umfassend geregelt. Daher erscheint angesichts des gegenwärtigen gesetzlichen Rahmens eine technische und rechtliche Fachberatung unabdingbar.

Contact Person



Roxana Dudau, LL.M.

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments
Mitglied der Practice Group Regulierung & Governmental Affairs
Avocat

T +40 213125888



Alexandru Dan

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments
Mitglied der Practice Group Regulierung & Governmental Affairs
Avocat

T +40 21 3125888