

Baurecht: Voraussetzungen für die Bebauung von Grundstücken

von Oana Somesan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Im Hinblick auf die Realisierung von Investitionen in Rumänien entscheidet sich der Großteil der Investoren für den Erwerb von Grundstücken und die anschließende Bebauung.

Ob Retail Parks, Produktions- oder Lagerhallen, Büros oder Wohnflächen, bei der Auswahl des Grundstücks und der weiteren Entwicklung ist aus juristischer und technischer Sicht Vorsicht geboten.

Nach rumänischem Baurecht dürfen zunächst lediglich im Innenbereich (*intravilan*) befindliche Grundstücke, die als Bauland (*teren curti constructii*) gewidmet sind, bebaut werden. Daher ist es erforderlich, im Außenbereich (*extravilan*) gelegene Grundstücke in den Innenbereich zu überführen und Ackerflächen (*teren agricol*) in Bauland umzuwidmen, damit das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden kann.

Schließlich ist die Ausstellung einer Baugenehmigung für die Errichtung der gewünschten Investition erforderlich.

Wechsel vom Außen- in den Innenbereich

Die Überführung eines Grundstücks vom Außen- in den Innenbereich bedarf grundsätzlich der Genehmigung eines Gebietsbebauungsplans (*plan urbanistic zonal*, kurz „**PUZ**“). Dies erfolgt durch Beschluss des Stadt- bzw. Gemeinderates (*consiliu local*) aufgrund einer vom Investor zu erstellenden Dokumentation.

Die Genehmigung des Gebietsbebauungsplanes bedarf der Beantragung und Einholung von Zustimmungen und Vorgenehmigungen verschiedener Behörden oder Versorgungsträger (z.B. Standortzustimmung des Stromnetzbetreibers, Zustimmungen der Wasserbehörde und des leitenden Architekten des Kreises, Beschlüsse der Umweltbehörde, Opportunitätszustimmung, Mitteilung des Kulturministeriums, Abnahmeprotokoll vom Katasteramt, etc). Welche Genehmigungen erforderlich sind, ergibt sich aus einem Vorbescheid (Urbanismuszertifikat – *certificat de urbanism*), das zu beantragen ist.

Darüber hinaus ist¹ ein Publizitätsverfahren für den Gebietsbebauungsplan (PUZ) durchzuführen. Nach dessen rechtmäßiger Beendigung stellt das Rathaus einen Bericht aus. Das gesamte Genehmigungsverfahren für den „PUZ“ nimmt in der Regel 3 – 6 Monate in Anspruch.

Umwidmung von Ackerflächen in Bauland

Infolge der letzten Änderungen des Baurechts² wurde das Umwidmungsverfahren deutlich erleichtert, indem die Umwandlung von Ackerflächen in Bauland direkt durch die Baugenehmigung erfolgt, sofern sich das Grundstück im Innenbereich befindet.

¹ gemäß der Anordnung Nr. 2701/ 2010 zur Genehmigung des Verfahrens zur Information der Öffentlichkeit über die Erstellung oder Änderung von Urbanismusplänen

² Gesetz Nr. 50/ 1991 betreffend die Genehmigung der Ausführung von Bauarbeiten

Erforderlichkeit einer Baugenehmigung

Die Ausführung von Bauarbeiten in Rumänien erfordert grundsätzlich eine Baugenehmigung (*autorizatie de construire*).

Die Ausstellung einer gültigen Baugenehmigung setzt gemäß Art. 1 und den weiteren Bestimmungen des Gesetzes Nr. 50/ 1991 zunächst das Vorhandensein eines dinglichen Rechts an dem zu bebauenden Grundstück voraus. Wenn das zu bebauende Grundstück einem Dritten gehört, ist die Bestellung eines dinglichen Rechts in Form eines sog. Erbbaurechts (*drept de superficie*) erforderlich, um die Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben wirksam einholen zu können. Der Abschluss eines einfachen Mietvertrages mit dem Grundstückseigentümer ist dafür nicht ausreichend, da daraus lediglich ein persönliches Nutzungsrecht (*drept de folosinta*) hervorgeht, welches grundsätzlich keinen Anspruch auf Bebauung eines fremden Grundstückes begründet.

Nach Maßgabe des o.g. Gesetzes Nr. 50/ 1991 setzt das Baugenehmigungsverfahren Folgendes voraus:

- (i) Ausstellung eines Urbanismuszertifikates/ Bauvorbescheides (*certificat de urbanism*) für die Bebauung des Grundstückes, worin alle für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Zustimmungen, Genehmigungen, technischen Dokumentationen und weiteren Unterlagen aufgelistet sind;
- (ii) Beantragung und Einholung aller Genehmigungen und Zustimmungen (z.B. für den Anschluss an die erforderliche Infrastruktur, für den Brand-/ Zivilschutz, von der Umweltbehörde etc.) gemäß Urbanismuszertifikat;
- (iii) Erstellung der technischen Dokumentation (*documentatie tehnica – D.T.*) für die Genehmigung der Bauarbeiten durch einen in Rumänien zugelassenen Fachplaner und Überprüfung bzw. Freigabe dieser Dokumentation durch einen in Rumänien zugelassenen Projektüberprüfer (*verificator de proiecte*);
- (iv) Einreichung aller o.g. Unterlagen bei der zuständigen Verwaltungsbehörde (grundsätzlich *das zuständige Rathaus*) nebst Nachweis der Zahlung der erforderlichen Gebühren für die Ausstellung der Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung wird grundsätzlich binnen 30 Kalendertagen nach Einreichung der vollständigen Dokumentation für die Genehmigung der Ausführung der Bauarbeiten ausgestellt.

Fazit

Die Errichtung von Bauvorhaben auf Grundstücken erfordert die vorherige Durchführung einer Vielzahl von Maßnahmen. Vor Auswahl und Erwerb des Grundstückes ist eine gründliche rechtliche und technische Prüfung geboten, um eventuelle Hindernisse hierfür im Vorfeld zu entdecken.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.
Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro