

## **Umfanreiche Baurechtsreform in Rumänien: das Urbanismugesetz in der Pipeline**

*von Alexandru Coraș, Rechtsanwalt*

Im Frühjahr 2023 wurde mit dem Urbanismugesetz (*Codul Urbanismului*) ein Gesetzesentwurf von erheblicher Wichtigkeit im rumänischen Parlament eingebracht. Es handelt sich genauer um den Entwurf eines Gesetzbuches für Raumordnung, Stadtplanung und Bauwesen (nachfolgend „**Urbanismugesetz**“).

Dieser Gesetzesentwurf stellt für Rumänien einen wesentlichen gesetzgeberischen Schritt in der Bauindustrie dar und ist Teil des Nationalen Aufbau- und Resilienzplans (PNRR) Rumäniens.

### **Zweck und Status**

Das Urbanismugesetz zielt darauf ab, die bestehenden Gesetze in Bezug auf Raumplanung, Stadtentwicklung, Genehmigung von Bauarbeiten, Qualitätskontrolle im Bauwesen und andere damit verbundene rechtliche Aspekte zu vereinheitlichen und zu ändern.

Am 12. Juni 2023 wurde der Entwurf vom Senat Rumäniens angenommen und steht zur Prüfung und endgültigen Abstimmung in der Abgeordnetenversammlung als entscheidende Kammer an. Voraussichtlich wird die Debatte im Herbst dieses Jahres abgeschlossen sein, sodass es bei Verabschiedung vom Präsidenten unterzeichnet und im Amtsblatt Rumäniens veröffentlicht werden kann.

### **Ziele**

Einerseits bezweckt das Urbanismugesetz eine Konsolidierung der Gesetzgebung im Bauwesen und in der Stadtplanung. Andererseits führt es allerdings erhebliche Veränderungen ein, die sich auf Entwickler, Bauherren/ Investoren und andere Interessengruppen in der Branche auswirken. Der Gesetzeszweck laut der Begründung des Urbanismugesetzes besteht in Folgendem:

- Eine umfassende Reform, die einen innovativen Ansatz für alle Prozesse ermöglicht;
- Ein Abbau der Bürokratie durch Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Genehmigungen und Beschleunigung der Verwaltungsprozesse;
- Eine bessere Regulierung der an diesen Prozessen beteiligten Akteure sowie ihrer Rollen und Verantwortlichkeiten;
- Eine moderne und effiziente Organisation der lokalen Behörden sowie eine Sicherstellung kompetenten Personals.

### **Bestimmte Schwerpunkte**

Der Zweck dieses Artikels besteht nicht darin, alle vorgeschlagenen Änderungen abzudecken, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Entwurf in Zukunft Überarbeitungen und Änderungen unterzogen werden könnte. Einige wichtige Facetten sind folgende:

- Verbesserungen und Änderungen der gesetzlichen Behandlung der städtebaulichen Dokumentation (allgemeine und besondere Städte- bzw. Gebietsbebauungspläne), einschließlich der Vereinfachung des Verfahrens zu deren Ausstellung/ Genehmigung;

- Die Digitalisierung von Prozessen im Bereich der Planung, Bewilligung und Genehmigung von Bauwerken; besonders erwähnenswert ist die geplante Einrichtung einer nationalen digitalen Plattform für die Stadtplanung und Genehmigung von Bauwerken;
- Die Verschlinkung des Verfahrens zur Erlangung der Avisen/ Bewilligungen für die Ausstellung von Baugenehmigungen durch Vereinfachung und Beschleunigung der einzelnen Genehmigungsverfahren im Vorfeld von Baugenehmigungen;
- Die Einführung eines nationalen Bauregisters (*registru national al constructiilor*): eine Datenbank zur Überwachung der Energieeffizienz von Gebäuden;
- Projekte betreffend erneuerbare Energien: Der aktuelle Gesetzesentwurf setzt die jüngsten Gesetzesänderungen für den Bau von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien nicht um. Laut dem Entwurf des Urbanismgesetzes können Projekte für erneuerbare Energien auf Grundstücken im Außenbereich von Ortschaften (*extravilan*) nur auf Grundlage eines allgemeinen Bebauungsplans (*plan urbanistic general*, „PUG“), der für Energieprojekte geeignete Gebiete ausweist, genehmigt werden. In Ermangelung eines PUG kann ein detaillierter Bebauungsplan (*plan urbanistic detaliat*, „PUD“) erforderlich sein.

## Fazit

Der Gesetzesentwurf ist aufgrund der Aktualität und Brisanz des Themas zweifellos von großem Interesse. Wer in Rumänien ein Genehmigungsverfahren für private oder gewerbliche Bauvorhaben (oder gar für komplexere Anlagen wie z.B. diejenigen für die Stromerzeugung) durchgeführt oder begleitet hat, kennt sicherlich die vielen Hürden und Verzögerungen, die die Prozedur mit sich bringt.

Der Gesetzesentwurf ist vor diesem Hintergrund sehr willkommen, scheint jedoch noch nicht vollendet zu sein. Er hat bereits viele Änderungsvorschläge und Debatten hervorgerufen, die auch politische Bedeutung haben. Angesichts der weitreichenden Reichweite dieser vorgeschlagenen Verordnungen steht in der Tat viel auf dem Spiel.

Die Baugesetzgebung in Rumänien steht insgesamt wohl kurz vor einer Reform, deren Endergebnis in Form des Urbanismgesetzes noch abzuwarten ist. Es ist ein guter Zeitpunkt für alle Beteiligten, sich über die Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten, da die endgültige Gesetzesfassung die Baulandschaft in Rumänien neugestalten könnte.

## 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](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)