

Grundbucheintragung von Gebäuden ohne Baugenehmigung geregelt

von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Am 08. Januar 2020 wurde im Amtsblatt Rumäniens das Gesetz Nr. 7/ 2020 (nachfolgend „**das neue Gesetz**“ genannt) veröffentlicht. Dieses ändert und ergänzt das Gesetz Nr. 10/ 1995 betreffend die Qualität der Bauarbeiten und das Gesetz Nr. 50/ 1991 betreffend die Genehmigung der Ausführung von Bauarbeiten.

Eine der wichtigsten Änderungen des Gesetzes Nr. 50/ 1991 betrifft die Möglichkeit der Grundbucheintragung von Gebäuden, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, wenn gewisse im Gesetz beschriebene Bedingungen erfüllt werden.

Hintergrund

Bis zur Veröffentlichung des neuen Gesetzes konnten Gebäude, die nach dem 01.08.2001 ohne Baugenehmigung errichtet wurden, grundsätzlich nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Das für die Grundbucheintragung erforderliche Feststellungszertifikat (*rum. „certificat de atestare“*) konnte ausschließlich für Gebäude, für die eine Baugenehmigung und ein Abnahmeprotokoll vorlagen, ausgestellt werden. Für vor dem 01.08.2001 errichtete Gebäude waren früher Ausnahmeregelungen gesetzlich vorgesehen.

Die einzige Möglichkeit, die Rechtmäßigkeit solcher Gebäude, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, zu erwirken, bestand in der Beantragung und dem nachträglichen Erhalt einer Baugenehmigung, sowie in der Durchführung des gesetzlichen Abnahmeverfahrens für die bereits errichteten Gebäude.

Darüber hinaus hat der Oberste Gerichtshof Rumäniens am 08.04.2019 durch das Urteil Nr. 13/2019 sogar klargestellt, dass in Ermangelung einer Baugenehmigung oder im Falle der Nichtbeachtung derselben, sowie in Ermangelung eines Abnahmeprotokolls am Ende der Bauarbeiten das Eigentum an dem betroffenen Gebäude für den Eigentümer des Grundstückes auch gerichtlich nicht anerkannt werden kann.

Neue Bestimmungen

Das neue Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass ein für die Eintragung ins Grundbuch erforderliches Feststellungszertifikat auch für Gebäude, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, ausgestellt werden kann, sofern die Anwendung von Sanktionen wegen des Ablaufs der Verjährungsfrist nicht mehr möglich ist.

Bedingungen für den Erhalt eines Feststellungszertifikates

Die Möglichkeit der Eintragung von Gebäuden, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, ins Grundbuch besteht ausschließlich bei kumulativer Erfüllung der folgenden Bedingungen:

- die Anwendung von Sanktionen ist nicht mehr möglich, weil die entsprechende Verjährungsfrist von 3 (drei) Jahren ab der Begehung der Tat abgelaufen ist;

- für das errichtete Gebäude wurden ein technisches Gutachten (*rum. "expertiza tehnica"*) sowie eine Katasterdokumentation erstellt;
- durch das o.g. technische Gutachten wurde festgestellt, dass bei der Errichtung des Gebäudes alle Grundanforderungen im Bereich der Qualität der Bauarbeiten, einschließlich diejenigen der genehmigten Urbanismuskartierungen (d.h. die geltenden städtebaulichen Vorgaben), beachtet wurden. Das technische Gutachten muss die aktuelle Situation des Gebäudes und die Beachtung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen bestätigen.

Geäußerte Kritik an dem neuen Gesetz

Die neuen Bestimmungen werden grundsätzlich als positiv betrachtet, da sie die Klärung der juristischen Situation von Immobilien, die zwar ohne Baugenehmigung errichtet wurden, jedoch die geltenden Qualitätsnormen beachten, ermöglichen.

Betreffend die neuen Bestimmungen wurde jedoch, insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte, auch Kritik geäußert:

- es bestehen Unklarheiten betreffend den Zeitpunkt des Beginns der Verjährungsfrist von 3 (drei) Jahren – der Zeitpunkt der „Begehung der Tat“ kann in der Praxis unterschiedlich interpretiert werden;
- das neue Gesetz regelt die Situation von Gebäuden, die entgegen den Bedingungen einer erteilten Baugenehmigung errichtet wurden, überhaupt nicht; die Eintragung dieser Gebäude ins Grundbuch sollte grundsätzlich unter denselben Bedingungen möglich sein.

Fazit

Das neue Gesetz hat neue Möglichkeiten zur Erwirkung der Rechtmäßigkeit von Gebäuden, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, geschaffen. Grundvoraussetzung ist und bleibt hierfür die Erfüllung der im Gesetz bzw. lokal geregelten Bedingungen für die Rechtmäßigkeit des Baus.

Erwähnenswert ist, dass diese Normen keinesfalls die Verpflichtung zu Beantragung und Erhalt einer Baugenehmigung für laut Gesetz genehmigungspflichtige Bauvorhaben ersetzen. Bauherren dürfen diese Bestimmungen mit anderen Worten nicht als eine Möglichkeit der Errichtung von Bauvorhaben ohne Baugenehmigung verstehen. Ohne Baugenehmigung ausgeführte Bauarbeiten bleiben bis zu einer etwaigen Grundbucheintragung nach dem neuen Verfahren weiterhin rechtswidrig; die Rechtsfolgen in dieser Situation sind nach wie vor gravierend (hohe Geldbuße, Verfügung der Einstellung der Bauarbeiten durch die zuständigen Behörden, Möglichkeit des Abrisses von Schwarzbauten, etc.).

Kontakt und weitere Informationen:



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

Büro Bistrita:

T.: +40 – 0263 – 233 370

F: +40 – 0263 – 233 035

M: bistrita@stalfort.ro

www.stalfort.ro