

Baugesetz erneut geändert

von Andrada Haranguș, LL.M. - Avocat (Rechtsanwältin RO)

Hintergrund

Ende des vergangenen Jahres wurde das Gesetz Nr. 50/ 1991¹ („**Baugesetz**“) in wesentlichen Punkten ergänzt und geändert, um das Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen und beschleunigen. Die Reform des rumänischen Baugesetzes wurde Anfang des Jahres durch die Verabschiedung des Gesetzes Nr. 7/ 2020 fortgeführt. Nachfolgend werden einige positive Auswirkungen des o.g. Gesetzes dargestellt.

Baugenehmigungen dürfen vom Präfekten nicht direkt annulliert werden

Präfekten dürfen Baugenehmigungen nicht länger direkt annullieren. Diese Annullierung kann nur durch Gerichtsurteil (ggf. auf Ersuchen des Präfekten infolge einer Kontrolle der Bauaufsichtsbehörde, *Inspectoratul de Stat in Constructii*) verfügt werden. Das Recht des Präfekten zur direkten Annullierung von Baugenehmigungen war vom Gesetzgeber Ende letzten Jahrs eingeführt worden und war kritisierbar, da es gegen das in der rumänischen Verfassung verankerte Prinzip der Gewaltenteilung im Staat verstieß.

Baugenehmigungen für die Anbringung von Solaranlagen in bestimmten Fällen nicht länger erforderlich

Die Anbringung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung an Gebäuden, Haushaltsgebäuden und auf dem Boden und/ oder die Installierung von Solarmodulen zur Heizung oder Aufbereitung von Warmwasser für den Haushaltsverbrauch dürfen nunmehr ohne Baugenehmigung durchgeführt werden, wenn die nachfolgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- (i) die o.g. Arbeiten werden nach Benachrichtigung der örtlichen Verwaltungsbehörden und in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften ausgeführt;
- (ii) die Photovoltaikanlagen und/ oder Solarmodule werden mit einem Tragwerk versehen, das die Stabilität des gesamten Ensembles gewährleistet und die Lasten aus ihrem eigenen Gewicht, dem Gewicht der Paneele sowie aus den Einwirkungen des Windes und der Schneeablagerungen übernehmen kann;
- (iii) die Ausnahme vom Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung gilt im Falle der Photovoltaikanlagen nur, sofern diese von sog. Prosumern angebracht werden; Prosumer im Sinne des rumänischen Gesetzes sind die Endkunden, die Stromerzeugungsanlagen besitzen, deren spezifische Tätigkeit nicht die Erzeugung von Strom ist, und die den in ihren Gebäuden aus erneuerbaren Quellen erzeugten Strom verbrauchen, speichern und verkaufen dürfen, vorausgesetzt, dass diese Tätigkeiten im Falle der autonomen Nichthaushaltsverbraucher von Energie aus erneuerbaren Quellen nicht ihre primäre gewerbliche oder berufliche Tätigkeit darstellen. Für sämtliche anderen Kategorien von natürlichen oder juristischen Personen bleibt die Einholung einer Baugenehmigung für die Anbringung von Photovoltaikanlagen grundsätzlich erforderlich.

¹ Gesetz betreffend die Genehmigung der Ausführung von Bauarbeiten.

Präzisierung der Zusammensetzung und Hauptaufgaben des Ausschusses für die einheitliche Zustimmung

Gemäß den Gesetzesänderungen vom Ende des vergangenen Jahres sind die öffentlichen Behörden auf Kreis- und Großstadtebene (*judete si municipii resedinte de judet*) verpflichtet, einen sog. Ausschuss für die einheitliche Zustimmung (*comisie pentru acord unic*) zu organisieren, die sich auf Antrag um die Einholung aller im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (*avize si acorduri*) im Namen des Antragstellers kümmern wird. Das Gesetz Nr. 7/ 2020 legt u.a. die Zusammensetzung und die Hauptaufgaben des o.g. Ausschusses fest.

Der Ausschuss wird sich aus (i) Spezialisten der lokalen öffentlichen Verwaltung (die auch das Sekretariat des Ausschusses führen werden), (ii) delegierten Vertretern aller Versorgungsunternehmen, die Zustimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszustellen haben, (iii) Vertretern der Behörden in den Bereichen Brand- und Zivilschutz sowie Schutz der Gesundheit der Bevölkerung und (iv) Vertretern weiterer Institutionen, die relevante Zustimmungen und Genehmigungen auszustellen haben, zusammensetzen.

Der Ausschuss wird hauptsächlich folgende Aufgaben erfüllen: (i) Erhalt der spezifischen technischen Genehmigungsdokumentationen, die vom Antragsteller in elektronischer Form einzureichen sind; (ii) Analyse dieser Dokumentationen gemäß den spezifischen Rechtsvorschriften für die Ausstellung von Zustimmungen/ Genehmigungen im Baugenehmigungsverfahren; (iii) Vermittlung im Verhältnis zwischen dem Antragsteller und den für die Ausstellung von Zustimmungen/ Genehmigungen zuständigen Behörden, im Falle von unvollständigen Dokumentationen oder der Erforderlichkeit von Änderungen dazu; (iv) Entwurf des Vorschlags für die einheitliche Zustimmung am Ende des Verfahrens für die Einholung der notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen.

Fazit

Die vom Gesetz Nr. 7/ 2020 eingeführten Änderungen zum Baugesetz sind generell lobenswert. Gleiches gilt allgemein für das Bestreben des Gesetzgebers aus dem letzten Halbjahr, das Baugenehmigungsverfahren endlich zu vereinfachen und beschleunigen.

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