

## **Inbetriebnahme von Neubauten – wann und wie?**

von *Andrada Haranguş, LL.M., Avocat (Rechtsanwältin RO)*

In der Praxis kommt es oftmals vor, dass Entwickler/ Investoren die Inbetriebnahme von Neubauten sehr kurzfristig nach der Fertigstellung der Bauarbeiten planen. Die Inbetriebnahme eines Neubaus erfolgt allerdings in mehreren Stufen und kann u.U. die Einholung zahlreicher Betriebsgenehmigungen voraussetzen, was dazu führt, dass sie erst einige Monate später nach der Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgen darf. Nachfolgend werden die wichtigen Schritte des komplexen Inbetriebnahmeverfahrens kurz geschildert.

### **Abnahme der Bauarbeiten**

Die Bauarbeiten sind nach deren Fertigstellung zunächst abzunehmen. Zu diesem Zweck wird ein formalistisches Abnahmeverfahren gemäß den Bedingungen des Abnahmereglements für Bauarbeiten (genehmigt durch Regierungsbeschluss Nr. 343/ 2017) durchgeführt. Die Abnahmekommission besteht aus Vertretern des Bauherrn, der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (i.d.R. das örtliche Bürgermeisteramt) und ggf. anderer Behörden (z.B. Kulturministerium im Falle von Denkmälern, Feuerschutzbehörde bei feuerschutzgenehmigungspflichtigen Bauten etc.) sowie weiteren Spezialisten. Am Ende des Abnahmeverfahrens (rum. *receptia la terminarea lucrarilor de construire*) wird ein Abnahmeprotokoll nach dem gesetzlichen Muster erstellt. Aufgrund dieses Abnahmeprotokolls wird die Abnahme vom Bauherrn akzeptiert.

### **Abnahme und Inbetriebnahme der Montagearbeiten**

Umfasst der Neubau auch Maschinen, technologische Anlagen und/ oder Produktionskapazitäten, sind zusätzliche Abnahmeverfahren bei Fertigstellung der relevanten Montagearbeiten nach einem gesonderten Abnahmereglement (genehmigt durch Regierungsbeschluss Nr. 51/ 1996) zu organisieren. So sind zunächst eine Abnahme bei der Fertigstellung der Montagearbeiten (rum. *receptia la terminarea lucrarilor de montaj*) und danach eine Inbetriebnahme der technischen Anlagen/ Produktionskapazitäten (rum. *receptia punerii in functiune*) nach Durchführung entsprechender Tests/ eines Probetriebs zu organisieren. Auch diese Abnahmeverfahren sind behördlich und formalistisch und werden durch entsprechende Abnahmeprotokolle gemäß den gesetzlich vorgegebenen Mustern dokumentiert.

### **Grundbucheintragung des Neubaus**

Nach Durchführung der o.g. Abnahmeverfahren werden eine Bescheinigung über die Errichtung des Neubaus (rum. *certificat de atestare a edificarii constructiei*) vom örtlichen Bürgermeisteramt beantragt und die Katasterdokumentation (rum. *documentatie cadastrala*) des Neubaus von einem zugelassenen Katastergutachter erstellt. Auf dieser Grundlage wird das Eigentum des Bauherrn am Neubau ins Grundbuch eingetragen. In der Regel wird dieser Schritt parallel mit der Einholung den nachfolgend dargestellten Betriebsgenehmigungen geführt, um Zeit zu gewinnen.

## Betriebsgenehmigungen

Abhängig von den Charakteristika des Neubaus und insbesondere der darin auszuführenden Tätigkeiten ist u.U. eine Reihe von sog. Betriebsgenehmigungen (rum. *autorizatii de functionare*) vom Bauherrn einzuholen, bevor der Betrieb des Baus bzw. die Ausführung der darin geplanten Tätigkeiten begonnen werden dürfen. Möglicherweise ist unter anderem

- abhängig von den spezifischen CAEN-Codes und den behördlichen Ortsregelungen eine lokale Betriebsgenehmigung vom örtlichen Bürgermeisteramt einzuholen;
- die Brandschutzgenehmigung (rum. *autorizatia de securitate la incendiu*) für die im Regierungsbeschluss Nr. 571/ 2016 aufgelisteten Kategorien von Bauten erforderlich (z.B. Handels-, Produktions- oder Lagerflächen mit einer bebauten Fläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> oder, wenn sich diese in kollektiven Wohngebäuden befinden, mit einer bebauten Fläche von mindestens 200 m<sup>2</sup>, Büroflächen mit einer bebauten Fläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> etc.);
- die Umweltgenehmigung (rum. *autorizatia de mediu*) für die Durchführung von Tätigkeiten mit bestimmten CAEN-Codes gemäß der Anordnung Nr. 1798/ 2007 einzuholen;
- die Wasserhaushaltsgenehmigung (rum. *autorizatia de gospodarire a apei*) gemäß der Anordnung Nr. 891/ 2019 erforderlich, soweit der Bau auf Wasser gebaut oder mit Oberflächengewässern, Grundwasser etc. verbunden ist oder die darin ausgeführten Tätigkeiten zur indirekten Einleitung gefährlicher Stoffe in Grundwasser oder Oberflächengewässer führen können.

## Fazit

Bevor der Betrieb eines Neubaus bzw. die Ausführung der darin geplanten Tätigkeiten begonnen werden dürfen, sind zunächst behördliche Abnahme- und ggf. Inbetriebnahmeverfahren durchzuführen und diverse Betriebsgenehmigungen von den zuständigen Behörden einzuholen. Hierfür sind in der Regel mehrere Monate nach der tatsächlichen Fertigstellung der Bauarbeiten erforderlich. Dieser Zeitraum ist von Investoren bei der Planung eines Neubaus vom Anfang an in Betracht zu ziehen, um das Datum des frühestmöglichen Betriebsstarts korrekt einzuschätzen.

## 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)