

Novellierungen im rumänischen Baurecht

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

Im Sommer wurde das Gesetz Nr. 50/ 1991 („**Gesetz 50**“) über die Genehmigung der Ausführung von Bauarbeiten durch die Gesetze Nr. 176/ 2022 und 262/ 2022 in zwei wesentlichen Aspekten geändert. Nachfolgend werden diese Novellierungen kurz geschildert.

Verlängerung der Dauer der Baugenehmigung

Laut Gesetz 50 sehen Baugenehmigungen (i) eine Gültigkeitsdauer (*perioada de valabilitate*), innerhalb derer die Bauarbeiten eingeleitet werden müssen, sowie (ii) eine Ausführungsdauer (*durata de executie a lucrarilor*), innerhalb derer die Bauarbeiten abzuschließen sind, vor. Der Beginn der Bauarbeiten ist sowohl bei der zuständigen Behörde (in der Regel das örtliche Bürgermeisteramt) als auch bei der staatlichen Bauaufsichtsbehörde (*Inspectoratul de Stat în Construcții*) anzuzeigen. Ab dem Tag der o.g. Anzeige verlängert sich die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung während der gesamten Ausführungsdauer.

Können die Bauarbeiten innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung nicht begonnen oder innerhalb der Ausführungsdauer nicht fertiggestellt werden, sah Art. 7 Abs. 7 des Gesetzes 50 bisher ein Recht des Bauherrn vor, spätestens 15 Arbeitstage vor Ablauf der Baugenehmigung deren Verlängerung zu beantragen. Diese Verlängerung konnte nur einmal um eine maximale Frist von 12 Monaten gewährt werden und war gemäß Steuergesetzbuch kostenpflichtig, da der Bauherr 30% der ursprünglichen Gebühr für die Ausstellung der Baugenehmigung bei deren Verlängerung zu entrichten hatte.

Durch Gesetz Nr. 176/ 2022 wurde dies dahingehend geändert, dass die Verlängerung der Baugenehmigung spätestens 45 Arbeitstage vor deren Ablauf beantragt werden muss. Die Verlängerung darf weiterhin nur einmal gewährt werden, allerdings für eine Dauer von 24 Monaten. Ferner erfolgt sie nunmehr unentgeltlich, wobei die Bestimmungen des Steuergesetzbuches betreffend die für die Verlängerung zu entrichtende Gebühr von 30% noch abzuschaffen sind.

Dasselbe Gesetz enthält Übergangsvorschriften, wonach (i) bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits verlängerte Baugenehmigungen nochmals (um insgesamt bis zu 24 Monate) verlängert werden dürfen und (ii) Baugenehmigungen, die in weniger als 30 Kalendertagen nach Inkrafttreten des Gesetzes ablaufen würden, von Rechts wegen um 90 Kalendertage verlängert werden.

Zur Vermeidung vom Zweifeln ist zu betonen, dass eine Verlängerung der Dauer der Baugenehmigung sowohl die Gültigkeits- als auch die Ausführungsdauer betrifft, selbst wenn der gesetzliche Wortlaut etwas unpräzise ist.

Bauvorhaben im Außenbereich ohne vorherige Genehmigung eines Bebauungsplans

Durch Gesetz Nr. 262/ 2022 wurde Art. 11¹ lit. g des Gesetzes 50 dahingehend ergänzt, dass bestimmte Bauvorhaben im Außenbereich ausgeführt werden dürfen, ohne dass hierfür zuvor ein Bebauungsplan (*documentație de urbanism*) zu genehmigen ist.

Dies betrifft (i) Bauvorhaben, die landwirtschaftlichen Tätigkeiten und/ oder damit zusammenhängenden Dienstleistungen dienen: Lager für Mineral- oder Naturdünger, Kompostiergebäude, Futtersilos, Lagerhallen, Schuppen, Silos für die Lagerung und Konservierung von Saatgut inkl. Verwaltungsräume, Plattformen und Lagerräume für die

Lagerung von landwirtschaftlichen Primärerzeugnissen, Tierheime und -farmen, Gewächshäuser, Solarfarmen, Gärtnereien, Pilzfarmen, spezifische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Quellen ausschließlich zum Zweck der Energiebereitstellung für den Eigenverbrauch von Bauernhöfen, Räume für die Verarbeitung/ Vermarktung von pflanzlichen und tierischen Produkten, Immobilien mit agrotouristischem Ziel für Projekte mit Finanzierung aus europäischen Mitteln, (ii) Nebengebäude von landwirtschaftlichen Betrieben (*anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole*) und (iii) Bauten mit militärischem Zweck, Eisenbahnen, Straßen von besonderer Bedeutung, Hochspannungsleitungen, Bohren und Ausrüsten von Brunnen, Arbeiten im Zusammenhang mit der Gewinnung von Rohöl und Gas, Gas- oder Ölhauptleitungen, Wasserwirtschafts-, Kanalisations- und Wasserbauarbeiten.

Zu betonen ist, dass selbstständige Anlagen für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen (Solarenergie, Windenergie, Energie aus Biomasse etc.), deren Ausführung im Außenbereich neulich zugelassen wurde sofern sie eine maximale Fläche von 50 ha nicht überschreiten, von der Erforderlichkeit der Genehmigung eines Bebauungsplans vor der Einholung der Baugenehmigung nicht ausgenommen wurden.

Fazit

Die o.g. Gesetzesänderungen sind für Bauherren positiv und somit begrüßenswert, da sie zum einen die kostenlose und dauerhaftere Verlängerung von Baugenehmigungen/ der Ausführung von Bauarbeiten ermöglichen und zum anderen den zeit- und kostenintensiven Schritt der Genehmigung einer Bebauungsdokumentation vor der Ausführung bestimmter Bauvorhaben im Außenbereich entbehrlich machen.

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