

Genehmigungssicherheit für rumänische Immobilien verbessert

von Alexandru Coraş, Avocat (Rechtsanwalt RO)

Die Immobilien- und Baubranche Rumäniens leidet unter fragmentierten, langwierigen Genehmigungsverfahren; Verzögerungen und inkonsistente Auflagen behindern die Projektfinanzierung und -umsetzung.

Daher führt die Dringlichkeitsverordnung („DVO“) 31/2025 erhebliche Vereinfachungen ein. Sie ist für Bauträger, Investoren und Kreditgeber von Bedeutung.

Einheitliche Fristen

Die DVO legt maximale Fristen für die Erteilung von Genehmigungen und Zustimmungen sowohl in der Stadtplanungs- als auch in der Baugenehmigungsphase fest. I.d.R. müssen Genehmigungen in der Planungsphase innerhalb von 30 Tagen nach Antragstellung erteilt werden, für Umwelt, Kultur, Rettungsdienste und bestimmte zentrale Kommissionen gelten abweichende Fristen. Für die Baugenehmigungsphase beträgt die allgemeine Frist 15 Tage, mit ähnlichen Ausnahmen.

Warum das wichtig ist: Vorhersehbare Zeitpläne reduzieren Leerlaufzeiten, erhöhen die Effizienz der Projektplanung und ermöglichen eine Finanzierung aufgrund messbarer Meilensteine.

Stillschweigende Genehmigungen

Wenn eine Behörde innerhalb der gesetzlichen Frist weder eine Genehmigung erteilt noch begründete Klarstellungen anfordert, gilt die Genehmigung als stillschweigend erteilt. Ausnahmen gelten u.a. in den Bereichen Landesverteidigung, öffentliche Ordnung und nationale Sicherheit.

Um das Verfahren aufgrund der stillschweigenden Genehmigung fortzusetzen, muss der Begünstigte eine eidesstattliche Erklärung abgeben und den Nachweis der fristgerechten Einreichung der Unterlagen bei den Behörden erbringen.

Warum das wichtig ist: Stillschweigende Genehmigungen erübrigen das Warten auf verspätete Antworten. Allerdings trägt dadurch der Begünstigte das Risiko, die Einhaltung der Vorschriften nachzuweisen.

Einmalige Klarstellungen und synchronisierte Einreichungen

Die Behörden dürfen innerhalb der Ausstellungsfrist nur einmal mit technischer und/oder rechtlicher Begründung Klarstellungen, Ergänzungen oder Änderungen der Unterlagen anfordern. Die Begünstigten müssen in einer bestimmten Frist reagieren, wonach die Behörden innerhalb von 15 Tagen entscheiden. Die DVO ermöglicht auch die gleichzeitige Einreichung bei allen erforderlichen Behörden und beschränkt Klarstellungsersuchen auf den gesetzlichen Inhalt jedes Dokuments.

Warum das wichtig ist: Einmalige Klarstellungen erhöhen die Effizienz und reduzieren ungeplante Ergänzungen der Projektanforderungen. Gleichzeitige Einreichungen beschleunigen und gleichen die Bedingungen zwischen den Behörden an, wodurch Projektplaner Einschränkungen in eine einheitliche Lösung integrieren können.

Gültigkeit von Genehmigungen und Zustimmungen

In einem Planungsverfahren erteilte Genehmigungen und Zustimmungen bleiben bis zur Genehmigung des Planungsdokuments gültig, selbst wenn sie nach den eigenen Vorschriften des Ausstellers früher auslaufen würden. Bei Baugenehmigungen bleiben die im Urbanismuszertifikat aufgeführten Genehmigungen bis zur Abnahme nach Fertigstellung gültig, sofern sich die technische Lösung nicht ändert. Ist eine erneute Bestätigung erforderlich und bleibt die Planung unverändert, müssen die Aussteller innerhalb von 5 Arbeitstagen eine erneute Bestätigung vornehmen; schweigen sie, gilt die erneute Bestätigung als erteilt.

Warum das wichtig ist: Die Stabilität früherer Genehmigungen verringert die Notwendigkeit, bereits erteilte Zustimmungen und Genehmigungen aufgrund von Verzögerungen erneut einzuholen.

Risikoperspektive bei der Berufung auf stillschweigende Genehmigungen

Die Verordnung lässt Projekte voranschreiten, wenn die Behörden schweigen, Gerichte können Genehmigungen jedoch überprüfen, die auf stillschweigenden Zustimmungen beruhen. Daher ist es umso wichtiger, die Unterlagen sorgfältig zu erstellen und eine rechtliche Prüfung durchzuführen, bevor man sich auf die stillschweigende Genehmigung verlässt.

Warum das wichtig ist: Das Vorgehen auf der Grundlage stillschweigender Genehmigungen kann zu operativen Risiken führen, wenn die physischen Arbeiten gegen geltende Vorschriften verstoßen. Entwickler sollten verstärkte Kontrollen bzgl. Schutzgebiete durchführen und die Einhaltung der Vorschriften dokumentieren, bevor sie mit den Arbeiten beginnen.

Fazit

Die Verordnung ist ein pragmatischer Versuch, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, die Dokumentationspraxis zu vereinheitlichen und die Verantwortlichkeit zu verankern. Bei vielen Projekten dürften disziplinierte gleichzeitige Einreichungen, einmalige Klarstellungen und stabile Gültigkeitsfristen die Zeit bis zum Erhalt der Genehmigungen verkürzen.

Der Ansatz der stillschweigenden Genehmigung ist potenziell wirksam, jedoch nicht universell anwendbar und erfordert vor seiner Anwendung sorgfältige Nachweise und Konformitätsprüfungen.

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