

Neues Recht für Raumordnung, Stadtplanung und Bauwesen in Rumänien – Wichtige Grundsätze

von Carolina Dumitru, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Im August 2026 ist das Raumordnungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (*Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor*) in Kraft getreten.

Die öffentliche Diskussion darüber ist teils von vereinfachenden Darstellungen geprägt, sodass einige Klarstellungen sinnvoll sind.

Folgende Gesetze werden ersetzt:

- **Gesetz 350/2001** über Raumordnung und Stadtplanung;
- **Gesetz 50/1991** über die Genehmigung von Bauarbeiten
- **Teile des Gesetzes 10/1995** über die Bauqualität
- die dazugehörigen Durchführungsbestimmungen.

Dies bewirkt erhebliche Veränderungen mit praktischer Bedeutung für Bauherren, Eigentümer, Projektträger und Kommunalverwaltungen.

Das Gesetz Nr. 7/1996 über Kataster- und Immobilienpublizität bleibt unberührt.

Wesentliche Änderungen im Überblick:

➤ Vereinfachte Verfahren für Häuser und Nebengebäude im ländlichen Raum

Für einzelne Einfamilienhäuser bis zu 150 m² (Erdgeschoss oder Untergeschoss und Erdgeschoss, ohne Keller), die im Innenbereich im ländlichen Raum und außerhalb von Schutzgebieten liegen, wird keine klassische Baugenehmigung mehr erteilt – die Arbeiten können nach folgenden Vorgaben auf der Grundlage einer an die Gemeinde übermittelten Meldung durchgeführt werden:

- Es ist ein Bauplan (*proiect tehnic de execuție cu conținut simplificat*) in Form eines von den Behörden bereitgestellten Musterbauplans oder eines individuellen Plans von einem Architekten oder Planungsingenieur einzureichen;
- Dieser Bauplan muss vom leitenden Architekten des Kreises genehmigt werden;
- Die zuständige Behörde prüft, ob die örtlichen städtebaulichen Vorschriften die Errichtung des Vorhabens in dem betreffenden Gebiet zulassen.

Nebenanlagen an Wohnhäusern bis 50m², etwa Garagen, überdachte Terrassen, Pergolen, Sommerküchen oder Sanitäranlagen sowie Schwimmbecken können im ländlichen Raum ebenfalls in diesem Meldeverfahren errichtet werden.

➤ **Nachträgliche Genehmigung ungenehmigter Bauwerke**

Das neue Gesetz enthält Regelungen zu nachträglichen Verfahren für Bauwerke, die ohne Baugenehmigung oder abweichend davon errichtet wurden.

Der Anwendungsbereich umfasst grundsätzlich

- Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss oder mit Erd- und Obergeschoss sowie einer Fläche von maximal 150 m²;
- Nebengebäude von Wohnhäusern oder landwirtschaftlichen Betrieben mit einer Fläche von maximal 150 m²;
- Balkonverglasungen, die nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

Die Voraussetzungen eines etwaigen vereinfachten oder nachträglichen Verfahrens sind im Einzelfall zu prüfen.

Für historische Denkmäler und Bauten in Schutzgebieten ist die Möglichkeit einer Nachgenehmigung nach den einschlägigen Vorschriften grundsätzlich nicht gegeben.

Für andere Arten von Bauten kann ebenfalls eine Nachgenehmigung in Frage kommen, allerdings nur gegen Zahlung einer Gebühr für das Urbanismuszertifikat (städtebauliche Bescheinigung) und die Genehmigung sowie der entsprechenden Beiträge an die staatliche Bauaufsichtsbehörde, die zehnmal höher sind als bei einer von Anfang an rechtmäßigen Errichtung.

➤ **Folgen unterlassener/ nicht beachteter Genehmigungen**

Bei nicht genehmigten oder nachgenehmigten Gebäuden erhöht sich die Gebäudesteuer um 100 % ab dem Zeitpunkt, an dem die Stadtverwaltung den Sachverhalt feststellt, bis zu dem Zeitpunkt der Nachgenehmigung oder des Abrisses.

Selbstverständlich beseitigt die Zahlung der Steuern die Rechtswidrigkeit des Bauwerks nicht automatisch – dieses muss auch die städtebaulichen Vorschriften und die Qualitätsstandards (Festigkeit, Brandschutz usw.) einhalten, was durch ein technisches Gutachten nachzuweisen ist.

Unterbleibt eine erforderliche baurechtliche Klärung, können die zuständigen Behörden im Rahmen der einschlägigen Vorschriften Maßnahmen zur Beseitigung rechtswidriger Bauwerke ergreifen oder deren Abriss vor Gericht beantragen. Die Reichweite der Regelungen zu nachträglichen Verfahren und die jeweiligen Voraussetzungen sind anhand der einschlägigen Vorschriften und Übergangsregelungen des neuen Gesetzbuches im Einzelfall zu prüfen.

➤ **Schnellere und digitalisierte Genehmigungsverfahren**

Im Rahmen des neuen Gesetzbuchs ist eine „zentrale Anlaufstelle“ vorgesehen, über den ein Bauantrag online eingereicht und der Bearbeitungsstand verfolgt werden kann. Darüber hinaus sollen integrierte Genehmigungen für schnellere Verfahren, kürzere Fristen, eine einfachere Rückverfolgbarkeit sowie eine genauere Nachverfolgung des Dokumentenflusses sorgen.

Fazit

Das neue Gesetzbuch ist geeignet, den Bau aus verfahrensrechtlicher Sicht zu erleichtern.

Ebenso kann es in einigen Fällen dazu dienen, unrechtmäßige Bauten nachträglich in die Gesetzmäßigkeit zu überführen. Es ermöglicht allerdings nicht ein „regellooses Bauen“; das Verfahren sieht einen Bauplan und eine Überprüfung unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen vor. Es ist stets eine Einzelfallprüfung erforderlich.

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