

Baugenehmigung: Neue Regeln für Bauvorhaben in Rumänien *von Carmen Rădulescu, Avocat (Rechtsanwältin RO)*

Das neue rumänische Raumordnungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (*Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor*), das am **25. August 2026** in Kraft getreten ist, bringt wichtige Änderungen im Baugenehmigungsverfahren mit sich.

Die neuen Regelungen betreffen unter anderem die Bearbeitungsfristen, die Einholung erforderlicher Zustimmungen, Änderungen an genehmigten Bauvorhaben sowie die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung. Für laufende Projekte sind insbesondere die Übergangsregelungen relevant.

Nachfolgend stellen wir die wichtigsten Neuerungen dar:

Vier Wege zur Durchführung von Bauarbeiten

Das Gesetzbuch sieht abhängig von Art und Komplexität des Vorhabens vier unterschiedliche Verfahren vor:

- die **Baugenehmigung für Neubauten und größere Baumaßnahmen**;
- das **vereinfachte Anzeigeverfahren** (*procedura simplificată a notificării*) für Bauarbeiten mit geringer Komplexität;
- **genehmigungs- und anzeigefreie Arbeiten** für geringfügige Reparaturen; sowie
- die **Aufstellungsgenehmigung** (**aviz de amplasare**) als alternatives Verfahren für kleinere städtische Einrichtungen.

Für die rechtliche Beurteilung eines Vorhabens ist es daher entscheidend, welcher dieser Kategorien es zuzuordnen ist.

Städtebauzertifikat und Genehmigungsverfahren

Zentraler Ausgangspunkt des Genehmigungsverfahrens bleibt das Städtebauzertifikat (Urbanismuszertifikat – *Certificat de Urbanism*). Es gilt grundsätzlich für einen Zeitraum von 12 bis 36 Monaten, bei komplexen öffentlichen Investitionsvorhaben bis zu 60 Monaten.

Entspricht das geplante Bauvorhaben nicht den geltenden städtebaulichen Vorschriften, wird das Verfahren bis zur Genehmigung der erforderlichen städtebaulichen Regelungen ausgesetzt. Anschließend kann das Verfahren auf Grundlage desselben Städtebauzertifikats fortgeführt werden.

Auch für katasterrechtliche Zusammenlegungen und Teilungsvorhaben ist grundsätzlich (unabhängig von der Anzahl der von der Teilung oder Zusammenlegung betroffenen Grundstücke) vorab ein Städtebauzertifikat erforderlich. Das Fehlen des erforderlichen Städtebauzertifikats führt zur Nichtigkeit der entsprechenden Rechtsgeschäfte.

(Stillschweigende) Zustimmung

Die Einholung der erforderlichen Zustimmungen (*avize și acorduri*) nimmt im Baugenehmigungsverfahren in der Praxis häufig viel Zeit in Anspruch. Das neue Gesetzbuch sieht daher mehrere Regelungen vor, die diesen Verfahrensschritt vereinfachen sollen. Bereits im Rahmen eines PUZ-Verfahrens (Gebietsbebauungsplan) eingeholte

Zustimmungen müssen unter bestimmten Voraussetzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht erneut eingeholt werden.

Zudem können auf Antrag mehrere erforderliche Zustimmungen über die Kommission für die einheitliche Zustimmung (*Comisia de acord unic*) eingeholt und anschließend in einer einheitlichen Zustimmung (*acord unic*) gebündelt werden. Reagiert die zuständige Stelle innerhalb der gesetzlichen Frist weder mit einer Entscheidung noch mit einer Aufforderung zur Ergänzung der Unterlagen oder einer begründeten Ablehnung, gilt die Zustimmung in den gesetzlich vorgesehenen Fällen als stillschweigend erteilt.

Erteilungsfrist und Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wird weiterhin innerhalb von 30 Kalendertagen nach Einreichung der vollständigen Unterlagen erteilt. Neu ist das Eilverfahren: Auf Antrag und gegen eine besondere Gebühr kann die Genehmigung innerhalb von 7 Arbeitstagen erteilt werden. Die Bau- bzw. Abrissgenehmigung ist grundsätzlich drei Jahre gültig. Zudem kann sie einmalig für höchstens zwölf Monate ausgesetzt werden.

Was gilt für bereits laufende Projekte?

Für laufende Projekte stellt sich insbesondere die Frage, ob mit Inkrafttreten des neuen Gesetzbuchs bereits durchgeführte Verfahrensschritte wiederholt werden müssen.

Grundsätzlich ist dies nicht der Fall: Verfahren zur Ausarbeitung, Abstimmung und Genehmigung von Raumordnungs- und Städtebauplanungen, die bereits vor Inkrafttreten des neuen Gesetzbuchs eingeleitet wurden, unterliegen weiterhin den Vorschriften, die zum Zeitpunkt ihrer Einleitung galten.

Für noch ausstehende Zustimmungen ermöglicht das Gesetzbuch unter bestimmten Voraussetzungen jedoch die Fortführung über das neue integrierte Abstimmungsverfahren. Bereits eingeholte Zustimmungen behalten dadurch ihre Gültigkeit.

Von besonderer praktischer Bedeutung ist schließlich, dass Städtebauzertifikate, die vor Inkrafttreten des neuen Gesetzbuchs erteilt wurden, weiterhin gültig bleiben.

Fazit

Das neue Gesetzbuch soll Baugenehmigungsverfahren grds. schneller und praxisnäher gestalten. Neue Fristen und vereinfachte Verfahren können insbesondere für Bauherren und Investoren spürbare Erleichterungen bringen.

Welche Anforderungen im konkreten Fall gelten, hängt jedoch vom jeweiligen Bauvorhaben und bei laufenden Projekten vom Stand des bereits eingeleiteten Verfahrens ab.

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