

ESA, AUSGABE. 11, 2007

Portugiesisches Recht - Portuguese Law



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen PORTUGAL - ALGARVE

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Baurecht - Baugenehmigung: Reform des Baurechts

Text von Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

Der portugiesische Gesetzgeber hat soeben ein Gesetzesdekret verabschiedet, welches im März 2008 in Kraft treten wird und das öffentliche Bauverfahrensrecht vereinfachen soll. Der Autor nimmt dies zum Anlass, die Grundstruktur des Baugenehmigungsverfahrens – bereits unter Berücksichtigung des neuen Baurechts – zu erläutern.

A. Grundlegendes

Aus der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie folgt der Grundsatz der Baufreiheit. Diese Freiheit, die dem Eigentümer eines Grundstücks zusteht, wird durch öffentliche Belange und kollidierende Privatinteressen, insbesondere der Grundstücksnachbarn, eingeschränkt. Deshalb setzt die Errichtung einer baulichen Anlage sowie deren Umgestaltung, Beseitigung und Nutzungsänderung in der Regel ein Genehmigungsverfahren voraus. Wann öffentliche oder private Interessen einer bodenrechtsrelevanten Maßnahme entgegenstehen, entscheidet der Gesetzgeber. Baugenehmigungsbehörde ist in Portugal die jeweilige *Câmara Municipal* (Gemeinde), in deren Gemeindegebiet das Grundstück liegt.

B. Genehmigungsbedürftigkeit

Nicht alle Baumaßnahmen setzen ein förmliches Genehmigungsverfahren voraus. Außerdem ist zwischen verschiedenen Verfahrenstypen zu unterscheiden. Man unterscheidet zwischen dem Genehmigungsverfahren (*licença*), Erlaubnisverfahren (*autorização*) und dem Voranzeigeverfahren (*comunicação prévia*). Das reformierte Bauverfahrensgesetz (ReformG), welches im März 2008 in Kraft treten wird, sieht nur noch das Genehmigungs- und Voranzeigeverfahren vor. Die *autorização* wurde aufgehoben. Unter das Erlaubnisverfahren fielen vor allem solche Bauvorhaben, die in einem bereits als Baugebiet ausgewiesenen Bereich vorgenommen werden sollten. In der Praxis war dieses Verfahren deshalb in der Regel zügiger und unbürokratischer. Da es die *autorização* bald nicht mehr gibt, wird darauf nicht näher eingegangen.

www.anwalt-portugal.de

ESA, AUSGABE. 11, 2007

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

Dem Voranzeigeverfahren unterliegen Innenarbeiten an Gebäuden. Nach dem Inkrafttreten des ReformG müssen Innenarbeiten, die zu keiner Änderung der Stabilitätsstruktur, Höhe der Fassade, Form der Außenwände oder des Daches des Haus führen, nicht einmal mehr angezeigt werden. Das ReformG erweitert zudem den Anwendungsbereich der *comunicação prévia* auf Maßnahmen, die vorher dem bürokratischeren Genehmigungsverfahren unterlagen: Der Wiederaufbau von Gebäuden unter Erhaltung der Außenwände, die Errichtung von Gebäuden in bestimmten Siedlungsgebieten, die als Baufläche ausgewiesen sind, die Nutzungsänderung von Gebäuden sowie der Bau von Schwimmbädern, die zu einem Hauptgebäude gehören, fallen unter das Voranzeigeverfahren. Im Voranzeigeverfahren genügt die Anzeige des Beginns mit dem Bauvorhaben. Erhebt die *Câmara Municipal* innerhalb von 20 Tagen nach Eingang der Anzeige keine Einwände gegen das Vorhaben, gilt es stillschweigend als genehmigt. Haben außergemeindliche Behörden, z.B. Naturschutzbehörden, ein Mitentscheidungsrecht, beträgt die erwähnte Frist 60 Tage.

Außer den bereits genannten Innenarbeiten, gibt es eine Reihe von Vorhaben, die nach dem Inkrafttreten des ReformG ebenfalls nicht mehr angezeigt werden müssen. Der Gesetzgeber beabsichtigt dadurch eine wesentliche Entbürokratisierung. Darunter fallen: a) bauliche Anlagen, am Hauptgebäude angrenzende oder vom Hauptgebäude abgrenzende, mit einer Maximalhöhe von 2,20 m oder mit bis zu 10 m² und die nicht mit dem öffentlichen Weg angrenzen, b) der Bau von Grenzmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m und die nicht mit dem öffentlichen Weg angrenzen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m, c) die Errichtung von Gewächshäusern mit einer Maximalhöhe von 3 m und einer Fläche bis zu 20 m², d) kleine Reparaturarbeiten und solche, die das Hausumfeld betreffen, soweit dadurch keine öffentlichen Flächen betroffen werden, e) der Bau von Freizeiteinrichtungen, die eine geringere Fläche als das Hauptgebäude aufweisen und mit ihm im Zusammenhang stehen, f) die Beseitigung der vorgenannten baulichen Anlagen, g) Vorhaben der öffentlichen Hand. Bereits nach jetziger Rechtslage sind zudem Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden (*obras de conservação*) sowie bestimmte Grundstücksteilungen (*destaques*) anzeigefrei. Bei Grundstücksteilungen stellt die *Câmara Municipal* allerdings eine Bescheinigung aus, aus der die Zulässigkeit der Teilung hervorgeht.

Die Gemeindeverordnungen können die zugelassenen Flächen und Höhen einschränken, aber auch weitere genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben festlegen. Außerdem ist darauf zu achten, dass in Schutzgebieten (*Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional, Rede Natura 2000, Parque Natural, etc.*) eventuell Sonderbestimmungen existieren, die den genannten allgemeinen Regelungen vorgehen.

Alle anderen Vorhaben sind genehmigungspflichtig. Der Grundsatz besteht also in der Genehmigungspflichtigkeit. Dabei existieren zwei Wege: Entweder man beantragt den Erlass eines Bauvorbescheides (*informação prévia*) oder es wird von vornherein ein Antrag auf Genehmigungserteilung (*licença*) gestellt. Die Beantragung eines Bauvorbescheides ist insbesondere dann zweckmäßig, wenn die Genehmigungsfähigkeit ungewiss ist. Im Gegensatz zum *licença*-Antrag müssen nämlich noch keine zeit- und kostenintensive Architekten- und Ingenieurpläne eingereicht werden. Der positive Bauvorbescheid bindet die Genehmigungsbehörde ein Jahr lang nach dessen Erlass. Innerhalb dieses Jahres sollte demnach der *licença*-Antrag gestellt werden.

ESA, AUSGABE. 11, 2007

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

Die Baufreigabe am Ende des Genehmigungsverfahrens wird durch den Erlaubnisschein (*alvará de licença de construção*) bescheinigt. Nach der Fertigstellung des Baus ist ein Antrag auf Erteilung der Nutzungsgenehmigung zu stellen (*licença de utilização*), die wiederum durch einen Erlaubnisschein (*alvará de licença de utilização*) bestätigt wird. Dieser Erlaubnisschein bestätigt die Konformität des Gebäudes mit dem genehmigten Bauprojekt.

Auch im Genehmigungsverfahren hat die *Câmara Municipal* Fristen zu beachten. Diese hängen von dem konkreten Vorhaben ab und können deshalb hier nicht alle erläutert werden. Der Grundsatz besteht darin, dass die Entscheidungsfrist für den **Erllass eines Bauvorbescheides** zwischen 20 und 30 Tage ab Eingang der vollständigen Unterlagen beträgt. Müssen außergemeindliche Behörden um Stellungnahme ersucht werden (z. B. Naturschutzbehörde, Tourismusbehörde), beginnt die Frist mit dem Erhalt der letzten behördlichen Stellungnahme an zu laufen. Wann die außergemeindlichen Behörden ihre Stellungnahme abgegeben müssen, ob deren Entscheidung für die *Câmara Municipal* überhaupt bindend ist und welche Folgen die Nichteinhaltung der Fristen hat, kann vom Autor gesondert beantwortet werden. Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde der Westküste (*Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina*) ist z. B. für die Genehmigungsbehörde bindend und ist laut Gesetz innerhalb von 30 Tagen nach dem Eingang des Antrages zu erteilen, anderenfalls von einer stillschweigenden Zustimmung ausgegangen werden kann.

Im eigentlichen **Genehmigungsverfahren auf Erteilung der Baugenehmigung** besteht der Grundsatz darin, dass die *Câmara Municipal* über den Architekturplan (*arquitectura*) innerhalb von 30 Tagen seit dem Eingang der vollständigen Unterlagen oder der Stellungnahme der außergemeindlichen Behörde zu entscheiden hat. Innerhalb von 6 Monaten nach der Genehmigung des Architekturplanes, hat der Bauherr die Ingenieurpläne (*especialidades*, wie Statik, Telefon, Strom, Wasser etc.) einzureichen, sollte er dies nicht bereits zusammen mit dem Architekturplan getan haben. Je nachdem welches Vorhaben geplant ist, hat die Baugenehmigungsbehörde innerhalb einer Frist zwischen 30 und 45 Tagen über den Genehmigungsantrag zu entscheiden. Bei den meisten Bauten beträgt die Entscheidungsfrist 30 Tage ab Eingang der vollständigen Bauunterlagen, dem Eingang der Stellungnahme der außergemeindlichen Behörde oder dem Ablauf der Frist, die der außergemeindlichen Behörde zum Erlass ihrer Stellungnahme zusteht. Werden im Genehmigungsverfahren die Fristen von der *Câmara Municipal* nicht eingehalten, hat dies grundsätzlich nicht zur Folge, dass eine stillschweigende Baugenehmigung vorliegt. Vielmehr ist dann der Weg einer gerichtlichen Klage auf Erteilung der Genehmigung eröffnet.

C. Genehmigungsfähigkeit

Das Vorhaben ist genehmigungsfähig, wenn es im Einklang mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie mit dem sonstigen öffentlichen Recht steht.

Besondere Bedeutung kommt den Bebauungs- und Raumordnungsplänen zu. Es ist zwischen drei Bereichen zu unterscheiden: nationaler (Portugal), regionaler (z.B. Algarve) und kommunaler Bereich (z.B. Gemeinde Lagos). Der nationale Bereich wird durch folgende Instrumente konkretisiert: nationales Leitlinien-Programm über die Raumordnung (PNPOT: *programa nacional da política de ordenamento do território*), sektorale Pläne mit territorialem Einschlag (PSIT: *planos sectoriais com incidência territorial*) und besondere Pläne über die Raumordnung (PEOT: *planos especiais de ordenamento do território*). Die besonderen Pläne

ESA, AUSGABE. 11, 2007

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

(PEOT) bestehen aus: Pläne über die Ordnung der geschützten Gebiete (POAP: *planos de ordenamento de áreas protegidas*), Pläne über die Ordnung der öffentlichen Gewässer (POAAP: *planos de ordenamento de albufeiras de águas públicas*), Pläne über die Ordnung des Küstengebietes (POOC: *planos de ordenamento da orla costeira*) sowie Pläne über die Ordnung der archäologischen Parks (POPA: *planos de ordenamento dos parques arqueológicos*). Der regionale Bereich wird durch die regionalen Raumordnungspläne definiert (PROT: *planos regionais de ordenamento do território*). Über den höchst kritikwürdigen PROT-Algarve, der 2008 in Kraft tritt, wurde bereits in der ESA 09/2007, S. 18 berichtet. Der kommunale Bereich wird hingegen durch folgende Instrumente definiert: zwischengemeindliche Raumordnungspläne (PIOT: *planos intermunicipais de ordenamento do território*) und kommunale Raumordnungspläne (PMOT: *planos municipais de ordenamento do território*). Die gemeindlichen Raumordnungspläne (PMOT) bestehen aus: leitende Kommunalpläne (PDM: *planos directores municipais*), Bebauungspläne (PU: *planos de urbanização*) und detaillierte Nutzungspläne (PP: *planos de pormenor*). Dem PDM kommt in der Praxis große Bedeutung zu, weil viele Gemeinden über keine PU und PP verfügen. Der PDM teilt das Gemeindegebiet in verschiedene Flächenbereiche ein. Aus dem PDM geht in der Regel hervor, wie groß die bebaubare Grundstücksfläche ist und kann Einzelheiten, z.B. die zulässige Bettenzahl bei touristischen Vorhaben, vorsehen.

Außerdem existieren bauordnungsrechtliche Regelungen, welche die zulässigen Abstandsflächen, Höhen, Größen, Baumaterialien u.s.w. festlegen. Die Gemeinden können unterschiedliche Regelungen vorsehen. Eine Küche muss z.B. in der Regel eine Mindestgröße von 4 m² und ein Wohnhaus mindestens einen Raum mit 12 m² haben.

Das Baurecht bleibt auch weiterhin nach dem Inkrafttreten des reformierten Bauverfahrensgesetzes, welches die Genehmigungsbedürftigkeit betrifft und die Vorschriften über die Baugenehmigungsfähigkeit unberührt lässt, ein komplexes Rechtsgebiet. Eine juristische Begutachtung des Einzelfalles ist unerlässlich. Bereits bei Beginn eines Vorhabens sollte sich der Bauherr mit den wichtigsten Regelungen vertraut machen, um nicht negativ überrascht zu werden.

Stichwörter:

Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer Portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.