



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal

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

Das portugiesische Baurecht

Teil II: Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen und Verfahrensgang

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt und Advogado *Dr. Alexander Rathenau* (anwalt@rathenau.com)

Im Nachgang zum ersten Teil des Beitrages zum portugiesischen Baurecht über die Genehmigungsbedürftigkeit von baulichen Maßnahmen (ESA 09/2016), erläutert der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *advogado* Dr. Alexander Rathenau, die Regelungen über die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen und den Verfahrensgang

1. Bauvorbescheid

Bevor auf die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen eingegangen wird, ist die praxisrelevante Möglichkeit des Bauherrn zu erwähnen, einen Bauvorbescheid (*informação prévia*) zu beantragen. Die Beantragung eines Bauvorbescheides ist zweckmäßig, wenn die Genehmigungsfähigkeit ungewiss ist. Dadurch erhält der Antragsteller eine vorgezogene verbindliche Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über Teilfragen der Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Im Gegensatz zum gewöhnlichen Bauantrag müssen für einen Bauvorbescheid noch nicht alle zeit- und kostenintensiven Architekten- und Ingenieurpläne eingereicht werden. Der positive Bauvorbescheid bindet die Genehmigungsbehörde nach dessen Erlass für die Dauer von einem Jahr. Innerhalb dieses Jahres sollte demnach der Antrag auf Erlass der Baugenehmigung mit den dazu gehörigen Bauplänen gestellt werden. Eine Verlängerung der Frist der Gültigkeit des Bauvorbescheids sieht das Gesetz unter bestimmten Voraussetzungen vor.

2. Genehmigungsfähigkeit

Wie in den einzelnen Bauordnungen der Länder in Deutschland geregelt, ist das Vorhaben genehmigungsfähig, wenn es im Einklang mit dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie mit dem sonstigen öffentlichen Recht steht.

a) Bauplanungsrecht

Besondere Bedeutung kommt den Bebauungs- und Raumordnungsplänen zu. Es ist grundsätzlich zwischen drei Bereichen zu unterscheiden: nationaler (Portugal), regionaler (z.B. Algarve) und kommunaler Bereich (z.B. Gemeinde Lagos). Es existieren außerdem interkommunale Pläne.

Die gemeindlichen Raumordnungspläne bestehen aus leitende Kommunalpläne (*planos directores municipais*; kurz: PDM), Bebauungspläne (*planos de urbanização*; kurz: PU) und detaillierte Nutzungspläne (*planos de pormenor*; kurz: PP).

Dem PDM kommt in der Baurechtspraxis große Bedeutung zu, weil viele Gemeinden nicht über einen PU oder 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. Der PDM stellt eine Verordnung der Gemeinde dar, die durch einen Beschluss des Ministerrates (*Resolução do Conselho de Ministros*) ratifiziert wird.

b) Bauordnungsrecht

Es existieren außerdem zahlreiche bauordnungsrechtliche Regelungen, welche z.B. die zulässigen Abstandsflächen, Höhen, Größen und Baumaterialien festlegen. Z.B. wird vorgeschrieben, dass ein Wohnraum grundsätzlich in 80 % seiner Grundfläche eine Höhe von 2,40 haben muss. Die Gemeinden können weitere Regelungen vorsehen.

Es existieren auch Vorschriften über die Bauaufsicht. Praxisrelevant sind der Baustopp (*embargo*) und die Beseitigungsverfügung (*ordem de demolição*). Die Vollstreckung der Beseitigungsverfügung setzt grundsätzlich voraus, dass die bauliche Anlage nicht materiell-rechtlich genehmigungsfähig ist. Die Beseitigung der baulichen Anlage setzt demnach die formelle und materielle Baurechtswidrigkeit des Vorhabens voraus.

3. Verfahrensgang

a) Voranzeigeverfahren

Im Voranzeigeverfahren genügt die Anzeige des Beginns mit dem Bauvorhaben. Der Antrag muss die gesetzlich vorgesehenen Bauunterlagen, wie Baupläne, Lagepläne und Grundstücksdokumente, enthalten. Diese Unterlagen werden in der Praxis vom beauftragten Architekten oder Ingenieur zusammengetragen. Nach Zahlung der Behördengebühr kann der Antragsteller unmittelbar mit dem Bau beginnen. Früher musste der Antragsteller noch den Ablauf einer Frist abwarten, bis er mit dem Bau beginnen durfte.

b) Verfahren auf Erlass eines Bauvorbescheides

Im Verfahren auf Erlass eines Bauvorbescheides besteht der Grundsatz darin, dass die Entscheidungsfrist für den Erlass des Vorbescheides zwischen 20 und 30 Werktagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen beträgt. Müssen außergemeindliche Behörden um Stellungnahme ersucht werden (z. B. die Naturschutzbehörde oder Tourismusbehörde), beginnt die Frist mit dem Erhalt bzw. mit dem Ablauf der Frist für den Erlass der behördlichen Stellungnahme an zu laufen. Innerhalb welcher Frist die gemeindeexternen Behörden ihre Stellungnahme abgeben müssen, ob deren Entscheidung für die Gemeinde überhaupt bindend ist und welche Folgen die Nichteinhaltung der Fristen hat, hängt vom konkreten Einzelfall ab. In der Regel greifen diesbezüglich Spezialvorschriften ein.

c) Genehmigungsverfahren

Auch im klassischen Genehmigungsverfahren hat die Gemeinde Fristen zu beachten. Im Genehmigungsverfahren auf Erteilung der Baugenehmigung besteht der Grundsatz darin, dass die Gemeinde über den Architekturplan (*projecto de arquitectura*) innerhalb von 30 Werktagen nach dem Eingang der vollständigen Unterlagen oder der Stellungnahme der außergemeindlichen Behörde zu entscheiden hat.

Innerhalb von sechs Monaten nach der Genehmigung des Architekturplanes, hat der Antragsteller die Ingenieurpläne (*projectos de especialidade*, 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 Werktagen über den Genehmigungsantrag zu entscheiden. Bei den meisten Bauten beträgt die Entscheidungsfrist 30 Werktage 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 die Fristen im Genehmigungsverfahren von der Gemeinde nicht eingehalten, hat dies aber grundsätzlich nicht zur Folge, dass eine stillschweigende Baugenehmigung vorliegt. Vielmehr ist dann der Weg einer gerichtlichen Klage auf Erteilung der Genehmigung eröffnet.

aa) Bauerlaubnisschein

Die Baufreigabe am Ende des Genehmigungsverfahrens wird durch den Erlaubnisschein (*alvará de licença de construção*) bescheinigt.

bb) Nutzungserlaubnis

Nach der Fertigstellung des Baus ist ein Antrag auf Erteilung einer Nutzungserlaubnis (*autorização de utilização*) zu stellen, die wiederum durch eine Nutzungsbescheinigung (*alvará de autorização de utilização*) bestätigt wird. Es wird bescheinigt, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit dem Gesetz, dem genehmigten Architekturprojekt sowie mit den sonstigen Plänen, wie Statik, Schalldämmung und Abwassersystem, errichtet wurde. Der Erlass der Bescheinigung setzt einen Antrag voraus. Eine wichtige Ausnahme von der Pflicht zum Besitz einer Nutzungsbescheinigung, besteht bei Gebäuden, die vor dem 07.08.1951 errichtet wurden. Da das allgemeine Baugesetz erst am 07.08.1951 (und auch nur in Bezug auf bestimmte Gemeinden) in Kraft getreten ist, sind Gebäude, die vor diesem Datum errichtet wurden, von der gemeindlichen Nutzungserlaubnis befreit.

Kontaktieren Sie uns via email: anwalt@rathenau.com
