



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal - Azoren

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Esqr. 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

Mobilheime im Lichte des portugiesischen Baurechts

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

Die Errichtung bzw. das Abstellen von Mobilheimen in Portugal nimmt stark zu. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau räumt mit dem weit verbreiteten Mythos auf, dass man bei der Errichtung von Mobilheimen keine baurechtlichen Vorschriften beachten muss.

Mythen erheben bekanntermaßen einen Anspruch auf Geltung für die von ihnen behauptete Wahrheit. Der weitverbreitete Mythos, dass die Errichtung von Mobilheimen keine Baugenehmigung voraussetzt, ist allerdings leicht zu widerlegen. Bereits der gesunde Menschenverstand verdeutlicht, dass man selbstverständlich kein Mobilheim auf einem Grundstück errichten bzw. abstellen darf, auf dem die Errichtung eines Wohnhauses nicht genehmigungsfähig ist. Wäre dies nicht so, würden alle Eigentümer unbebauter Grundstücke, die sich ein Mobilheim leisten können, ihre Grundstücke mit solchen baulichen Anlagen versehen. Das Baurecht würde *ad absurdum* geführt. Ähnlich wie in anderen Ländern ist die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb von urbanen Zentren grundsätzlich verboten. In Portugal sind die meisten Flächen im Außenbereich als Natur- und/oder Landwirtschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Am wichtigsten sind die Schutzgebiete *Reserva Ecológica Nacional* (kurz REN) und die *Reserva Agrícola Nacional* (kurz RAN). Es handelt sich um nationale Gesetze, die von staatlichen Behörden überwacht werden. Die REN-Flächen werden z.B. von den Kommissionen über die regionale Koordinierung und Entwicklung (*Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional*; kurz: CCDR) überwacht. Die CCDR-Behörde muss i.d.R. vom Gemeindeamt im Rahmen eines Bauantragsverfahrens in einem REN-Gebiet konsultiert werden; an deren Stellungnahme ist die Gemeinde gebunden. In aller Regel darf auf diesen Flächen nicht neu gebaut werden.

1. Notwendigkeit einer Baugenehmigung

Gem. portugiesischem Baurecht unterliegen Mobilheime den gleichen strengen baurechtlichen Vorschriften wie der klassische Bau aus Ziegelsteinen und Beton. Das Aufstellen eines Mobilheimes beeinflusst wie jede andere bauliche Anlage etwa nachbarschaftliche, soziale,

kulturelle oder den Natur- und Umweltschutz betreffende Interessen. Genehmigungspflichtig sind grundsätzlich alle Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einer baulichen Anlage, die dem Aufenthalt von Menschen dienen – auch, wenn die bauliche Anlage nicht fest mit dem Boden verbunden ist. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage aufgrund ihrer eigenen Schwere auf dem Boden ruht oder dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Ein Mobilheim ist dadurch gekennzeichnet, dass es wie ein bewegliches Ferienhaus genutzt wird. Es ist grundsätzlich vollständig eingerichtet und verfügt über die erforderlichen Anschlüsse zur Strom- und Wasserversorgung. Es hat zwei Achsen und kann durch Nutzung der entsprechenden Vorrichtungen transportiert werden. Zwar ist es dadurch beweglich, gleichwohl jedoch – in Abgrenzung zu einem Wohnwagen – nach seinem Bestimmungszweck dazu gedacht, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Zudem besteht auch eine Verbindung mit dem Erdboden, sobald das Mobilheim durch die eigene Schwere auf dem Boden ruht. Ein auf einem Grundstück dauerhaft abgestelltes Mobilheim stellt demnach eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme im Sinne des portugiesischen Baurechts dar.

Wer allerdings glaubt, dass er anstatt eines Mobilheimes einen Wohnwagen auf sein Grundstück stellen darf, der irrt. Ein Wohnwagen wird nämlich im rechtlichen Sinne zum Mobilheim, sobald er als Wohnung auf dem Grundstück genutzt und nur ab und zu als Transportmittel verwendet wird. Wohnwägen dürfen nur auf Campingplätzen und anderen dafür lizenzierten Orten abgestellt werden. Auf dem eigenen Grundstück hat der Wohnwagen nichts zu suchen, es sei denn, er wird dort geparkt, ohne dass er als (dauerhafte) Wohnung genutzt wird. Auch hier hilft der allgemeine Menschenverstand weiter: Wäre es nicht so, würde jedermann der ein Grundstück besitzt, auf dem man nicht bauen darf, Wohnwägen oder andere Räumlichkeiten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, abstellen. Das Baurecht verbietet dies natürlich. Das gilt übrigens auch für jede Art von Zelten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Auch diese sind grundsätzlich verboten.

Oftmals hört man, dass Mobilheime aus Holz genehmigungsfrei sind. Das Gegenteil ist der Fall: Bauliche Anlagen aus Holz unterliegen strengeren Bestimmungen als solche aus Beton. Dies hängt mit brandschutzrechtlichen Bestimmungen zusammen. In manchen Gemeinden ist der Bau aus Holz sogar gänzlich untersagt.

2. Zu beachtende Vorschriften

Wer ein Mobilheim oder ähnliche Baukörper errichten bzw. auf seinen Grundstück abstellen möchte, muss das allgemeine Baugenehmigungsverfahren durchlaufen. In der Regel bieten die Unternehmen, die solche Fertighäuser verkaufen, hierbei ihre Unterstützung an. Aber aufgepasst: Es gibt in Portugal viele unseriöse Unternehmen, die in ihrer Werbung – beispielsweise im Radio – behaupten, dass Mobilheime nicht genehmigungspflichtig sind. Potentielle Kunden werden dadurch getäuscht und treffen auf dieser Basis ihre Kaufentscheidung.

Bei der Frage der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Mobilheimen kommt den Bauungs- und Raumordnungsplänen große Bedeutung zu. Es ist grundsätzlich zwischen drei Bereichen zu unterscheiden: dem nationalen (Portugal), regionalen (z.B. Algarve) und kommunalen Bereich (z.B. Gemeinde Lagos). Es existieren außerdem interkommunale Pläne. Die gemeindlichen Raumordnungspläne bestehen aus leitenden Kommunalplänen (*planos direc-*

tores municipais; kurz: PDM), Bebauungsplänen (*planos de urbanização*; kurz: PU) und detaillierten Nutzungsplänen (*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 i.d.R. hervor, wie groß die bebaubare Grundstücksfläche ist. Er kann zudem 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.

Es existieren außerdem zahlreiche bauordnungsrechtliche Regelungen, welche z.B. die zulässigen Abstandsflächen, Höhen, Größen und Baumaterialien festlegen. Zum Beispiel wird vorgeschrieben, dass ein Wohnraum grundsätzlich eine Höhe von 2,70 m haben muss. Die Gemeinden können hierzu unterschiedliche Regelungen vorsehen.

3. Ablauf des Genehmigungsverfahrens

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, muss zunächst ein Architekturprojekt über das Vorhaben bei der Gemeinde eingereicht werden. Im Genehmigungsverfahren hat die Gemeinde Fristen zu beachten. Der Grundsatz besteht darin, dass die Gemeinde über den Architekturplan innerhalb von 30 Tagen 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 (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, 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 stillschweigend eine Baugenehmigung erteilt wird. Vielmehr ist dann der Weg einer gerichtlichen Klage auf Erteilung der Genehmigung eröffnet.

Wie bei jeder gewöhnlichen baulichen Anlage ist nach Fertigstellung des Baus bzw. Abstellen des Mobilheimes auch ein Antrag auf Erteilung einer Nutzungserlaubnis (*autorização de utilização*) zu stellen, welche wiederum durch eine Nutzungsbescheinigung (*alvará de autorização de utilização*) bestätigt wird. In dieser 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.