



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Neues öffentliches Baurecht in Portugal

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) Dr. Alexander Rathenau



November 2010

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Am 28. Juni 2010 wurde das Bauverfahrensrecht wesentlich novelliert. Der Katalog der Baumaßnahmen, die genehmigungsfrei sind, wurde erweitert. Außerdem hat das sog. Voranzeigeverfahren das klassische Genehmigungsverfahren weitgehend abgelöst. Rechtsanwalt Dr. Rathenau, ausgewiesener Experte für das portugiesische Immobilienrecht, informiert Sie über die wichtigsten Änderungen.

Nicht alle Baumaßnahmen setzen ein förmliches Genehmigungsverfahren voraus. Diverse Baumaßnahmen sind genehmigungsfrei. Es ist zwischen zwei Verfahrenstypen zu unterscheiden: das Genehmigungsverfahren (*licença*) und das Voranzeigeverfahren (*comunicação prévia*).

1) Genehmigungs- und voranzeigefreie Vorhaben

Keiner Genehmigungs- oder Voranzeigepflicht unterfallen grundsätzlich u.a. folgende Maßnahmen:

- Instandhaltungsmaßnahmen
- Innenarbeiten, die zu keiner Änderung der Stabilitätsstruktur, der Höhe der Fassade, der Form der Außenwände oder des Daches des Haus führen
- bauliche Anlagen, die in Zusammenhang mit einem Hauptgebäude stehen, wenn diese eine Maximalhöhe von 2,20 m einhalten oder alternativ auf der Ebene des Erdgeschosses des Hauptgebäudes errichtet werden und maximal 10 m² Grundfläche aufweisen; die vorgenannten Baumaßnahmen dürfen nicht an den öffentlichen Weg angrenzen
- der Bau von Grenzmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m, wenn diese nicht an den öffentlichen Weg grenzen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m
- die Errichtung von Gewächshäusern mit einer Maximalhöhe von 3 m und einer Fläche bis zu 20 m²
- kleine Reparaturarbeiten und solche Baumaßnahmen, die das Hausumfeld betreffen, soweit dadurch keine öffentlichen Flächen betroffen werden
- der Bau von Freizeiteinrichtungen, die eine geringere Fläche als das Hauptgebäude aufweisen und mit ihm im Zusammenhang stehen
- die Beseitigung der vorgenannten baulichen Anlagen
- die Errichtung von Fotovoltaikanlagen, Solarpanelen und Windrädern zur alternativen Stromerzeugung, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind und bestimmte Maße und Höhen einhalten. Fotovoltaikanlagen und Solarpaneele dürfen weder die Gesamtfläche des Daches noch

die Höhe des Gebäudes um mehr als 1 m überschreiten. Windräder dürfen hingegen die Höhe des Gebäudes um nicht mehr als 4 m überschreiten und keinen Durchmesser von mehr als 1,5 m aufweisen

- die Auswechslung der Baustoffe der Wände und des Daches des Hauses zwecks Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes
- Grundstücksteilungen (*destaques*) unter bestimmten Voraussetzungen

2) Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen

a) Genehmigung (*licença*)

Dem klassischen Genehmigungsverfahren unterliegen nur noch bestimmte im Gesetz beschriebene Baumaßnahmen. Alle genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, für die nicht ausdrücklich ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden muss, unterliegen dem Voranzeigeverfahren.

Unter die klassische Genehmigungspflicht fallen weiterhin:

- der Bau von mehreren Wohnparzellen, die Grundstücksteilungen oder Grundstückszusammenlegungen beinhalten (*operação de loteamento*)
- die Errichtung von Infrastruktur (Wasser- und Abwassernetz, Energieversorgung sowie Straßen, u.a.), die urbanen Zonen oder bestimmten Gebäuden dienen sollen (*obras de urbanização*)
- der Neubau, die Bauänderung oder die Erweiterung von Gebäuden, die weder Teil einer Wohnparzellensiedlung sind noch von einem detaillierten Bebauungsplan (*plano de pormenor - PP*) erfasst werden
- der Wiederaufbau, die Vergrößerung, die Umgestaltung, die Erhaltung oder die Beseitigung von geschützten Gebäuden oder solchen Gebäuden, die unter Schutz gestellt werden sollen
- der Wiederaufbau von Gebäuden ohne Erhaltung der Außenfassaden

b) Voranzeige (*comunicação prévia*)

Alle genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, für die nicht ausdrücklich ein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden muss, unterliegen jetzt dem Voranzeigeverfahren als Auffangtatbestand.

Ausdrücklich unterliegen dem Voranzeigeverfahren bauliche Maßnahmen, die vorher dem klassischen Baugenehmigungsverfahren unterworfen waren, z.B. Baumaßnahmen in Naturschutzgebieten (*reserva ecológica nacional -REN*) oder im europäischen Naturnetz 2000 (*rede natura 2000*), die einen großen Teil des portugiesischen Territoriums ausmachen. Außerdem fallen unter das Voranzeigeverfahren seit dem 28. Juni 2010 Änderungen der Nutzung an Gebäuden, die genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfordern.

Ferner unterliegen diesem Verfahren folgende bodenrechtsrelevante Maßnahmen:

- der Wiederaufbau von Gebäuden unter Erhaltung der Außenwände
- die Errichtung von Gebäuden in bestimmten Siedlungsgebieten, die als Baufläche ausgewiesen sind
- der Bau, die Änderung oder die Vergrößerung von Gebäuden, die sich in urbanen Zonen befinden, den Bebauungsplan einhalten und die Höhe der anderen umliegenden Gebäude nicht überschreiten
- der Bau von Schwimmbädern, die zu Hauptgebäuden gehören

Der Bauantrag bzw. die Bauanzeige wird an den Bürgermeister gerichtet, der die Gemeinde nach außen vertritt. Das Gemeindesekretariat überprüft, ob der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen versehen ist. Der Antrag wird dann dem Abteilungsleiter des Bauamtes (*chefe de divisão do urbanismo e das obras particulares*) vorgelegt. Der Abteilungsleiter leitet den Antrag an den Gemeindecienten weiter, der die Baugenehmigungsfähigkeit überprüft und ggf. eine externe Stellungnahme (z.B. der Naturschutzbehörde) einholt. Im Anschluss daran entscheidet der Architekt

in einem Gutachten über die Genehmigungsfähigkeit des Anliegens und gibt das Verfahren an den Abteilungsleiter zurück. Der Abteilungsleiter gibt seine Stellungnahme dazu ab und sendet die Verfahrensunterlagen in der Regel an den Bürgermeister. Über die Bauanfrage entscheiden sodann die gewählten Stadtverordneten gemeinsam mit dem Bürgermeister.

Kontaktdaten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de
Email: anwalt@rathenau.com