

Fristen im Zusammenhang mit der Erteilung eines Bauvorbescheids (*viabilidade de construção*) und der Baugenehmigung (*licença de construção*) nach portugiesischem Recht

Datum: Mai 2007

Autor: Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau, anwalt@rathenau.com

Fristen im Zusammenhang mit der Erteilung eines Bauvorbescheids und der Baugenehmigung (*viabilidade de construção* / *licença de construção*).

Der Bauvorbescheid ist ein **Jahr gültig**, d. h. er bindet die Behörde ein Jahr lang. Die Bindung der Behörde besteht darin, dass sie an die Feststellungen des Bauvorbescheids bei der späteren Erteilung der Baugenehmigung gebunden ist; dies gilt auch, wenn sich die Gesetzeslage ändert (z.B. der Bebauungsplan wird aufgehoben oder modifiziert). Die Jahresfrist beginnt mit der Bekanntgabe des Bauvorscheids an zu laufen (i.d.R. wird der Bescheids durch postalische Versendung dem Bauherrn bekannt gegeben). Der praktische Sinn des Bauvorscheids liegt darin, dass der Bauherr für dessen Beantragung noch keine kostenintensive Architektenpläne einreichen muss und zwar zu einem Zeitpunkt, zu dem noch nicht sicher ist, ob überhaupt eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Einschlägige Vorschriften auf portugiesisch:

Gesetzesdekret Nr. 555/99:

Artigo 17º Efeitos

1 - O conteúdo da informação prévia aprovada vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento ou autorização da operação urbanística a que respeita, desde que tal pedido seja apresentado no prazo de um ano a contar da data da notificação da mesma ao requerente.

Wird die Baugenehmigung erteilt, muss innerhalb **eines Jahres** die Erteilung des „alvará“ (auf deutsch: Erlaubnisschein, der bestimmt, dass der Bauherr mit der Errichtung der baulichen Anlagen anfangen darf – Baufreigabe –) beantragt werden. Diese Jahresfrist für die Beantragung dieses Erlaubnisscheines fängt mit der Bekanntgabe der Baugenehmigung an zu laufen (i.d.R. wird die Baugenehmigung wie der Bauvorbescheid durch postalische Versendung dem Bauherrn bekannt gegeben).

Wird der Erlaubnisschein nicht innerhalb der Jahresfrist beantragt, erlischt die Baugenehmigung. **Darüber hinaus** erlischt die Baugenehmigung auch, wenn:

- (1) mit dem Bau nicht innerhalb von **9 Monaten**¹ nach dem Datum der Erteilung des Erlaubnisscheins (alvará) angefangen wird;
- (2) der Bauvorgang für einen Zeitraum von **über 6 Monaten** unterbrochen wird, es sei denn, diese Unterbrechung ist Folge eines Umstandes, den der Bauherr nicht zu vertreten hat;

¹ *Beachten Sie:* Diese 9 Monate werden dann aber bereits als Teil des Gesamtzeitraumes angesehen, der für den Bau vorgesehen ist (*calendarização da obra*), vgl. dazu Art. 58 Abs. 1 des Gesetzesdekrets 555/99.

- (3) die Baustelle für einen Zeitraum von **über 6 Monaten** verlassen („abandonado“; verwahrlost) ist; dabei wird vermutet, dass die Baustelle verlassen ist, wenn **(a)** im Baubuch keine Angaben über einen rechtfertigenden Grund für die Bauunterbrechung zu finden sind, **(b)** der Bau in Abwesenheit des technisch Verantwortlichen (técnico responsável) durchgeführt wird, **(c)** der Bauherr nicht zu erreichen ist, weil seine Anschrift nicht bekannt ist und auch kein Stellvertreter existiert;
- (4) das Bauvorhaben nicht innerhalb des **Zeitraumes** fertiggestellt wurde, der laut der Baugenehmigung für die Fertigstellung festgelegt wurde und auch die eventuell beantragten Verlängerungszeiträume verstrichen sind, ohne dass das Vorhaben fertiggestellt wurde. Die Fristen zur Fertigstellung des Vorhabens fangen mit der Erteilung des Erlaubnisscheins (alvará) an zu laufen;
- (5) der Bauherr **insolvent** wird.

Alle Fristen werden nach Art. 279 des Código Civil berechnet (die Kenntnis dieser Norm ist nur relevant, wenn es um den genauen Tat des Fristablaufes ankommt; z. B. bei einer Monatsfrist gilt Folgendes: Hängt der Fristbeginn mit der Bekanntgabe zusammen und wurde der Bescheid am 01.05.2005 zugestellt, so fängt die Jahresfrist um 0 Uhr des 02.05.2005 an zu laufen und endet um 24 Uhr des 01.05.2006).

Gesetzesdekret Nr. 555/99:

Artigo 71º Caducidade

1 - A licença ou autorização para a realização de operação de loteamento caduca se:

- a) Não for requerida a autorização para a realização das respectivas obras de urbanização no prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou de autorização; ou se*
b) Não for requerido o alvará único a que se refere o nº 3 do artigo 76º no prazo de um ano a contar da notificação do acto de autorização das respectivas obras de urbanização.

2 - A licença ou autorização para a realização de operação de loteamento que não exija a realização de obras de urbanização, bem como a licença para a realização das operações urbanísticas previstas nas alíneas b) a d) do nº 2 e nas alíneas b) a e) e g) do nº 3 do artigo 4º caduca se, no prazo de um ano a contar da notificação do acto de licenciamento ou autorização, não for requerida a emissão do respectivo alvará.

3 - Para além das situações previstas no número anterior, a licença ou autorização para a realização das operações urbanísticas referidas no número anterior, bem como a licença ou a autorização para a realização de operação de loteamento que exija a realização de obras de urbanização, caduca ainda:

- a) Se as obras não forem iniciadas no prazo de nove meses a contar da data de emissão do alvará ou, nos casos previstos no artigo 113º, da data do pagamento das taxas, do seu depósito ou da garantia do seu pagamento;*
b) Se as obras estiverem suspensas por período superior a seis meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença ou autorização;
c) Se as obras estiverem abandonadas por período superior a seis meses;
d) Se as obras não forem concluídas no prazo fixado na licença ou na autorização ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará;

e) Se o titular da licença ou autorização for declarado falido ou insolvente.

4 - Para os efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, presumem-se abandonadas as obras ou trabalhos sempre que:

- a) Se encontrem suspensos sem motivo justificativo registado no respectivo livro de obra;*
b) Decorram na ausência do técnico responsável pela respectiva execução;
c) Se desconheça o paradeiro do titular da respectiva licença, sem que este haja indicado à câmara municipal procurador bastante que o represente.

5 - A caducidade prevista na alínea d) do nº 3 é declarada pela câmara municipal, com audiência prévia do interessado.

6 - Os prazos a que se referem os números anteriores contam-se de acordo com o disposto no artigo 279º do Código Civil.

7 - (...)

Schließlich ist auf Folgendes hinzuweisen: Nachdem – innerhalb der Jahresfrist – die Unterlagen zum Erlass des Erlaubnisscheins (Alvará) eingereicht wurden und die Gemeinde über dessen Erlass entschieden hat (in der Regel wenige Tage nach Einreichung der vollständigen Unterlagen), hat der Bauherr grundsätzlich 6 Monate Zeit, um die Genehmigung zu aktivieren, d. h. den Erlaubnisschein bei der Gemeinde in Empfang zu nehmen.

Gesetzesdekret Nr. 442/1991

Deserção

1 - Será declarado deserto o procedimento que, por causa imputável ao interessado, esteja parado por mais de seis meses, salvo se houver interesse público na decisão do procedimento.

2 - A deserção não extingue o direito que o particular pretendia fazer valer.

Schlussbemerkungen und Zusammenfassung der wichtigsten Regelungen:

1. Nach der Erteilung der Baugenehmigung muss man innerhalb eines Jahres die Erteilung des Erlaubnisscheines beantragen;
2. Nach der Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung des Erlaubnisscheins, muss der Erlaubnisschein innerhalb von 6 Monaten aktiviert, d.h. entgegengenommen werden;
3. Wird der Erlaubnisschein aktiviert, so muss man innerhalb von 9 Monaten mit dem Bau beginnen; allerdings empfiehlt sich mit dem Bau bereits innerhalb von 6 Monate nach der Erteilung des alvarás zu beginnen, weil aus dem Gesetz nicht ganz deutlich hervorgeht, ob die sechsmonatige Unterbrechungsfrist, die zum Erlöschen der Baugenehmigung führt, erst nach einem einmaligen Baubeginn gilt. Zudem ist zu beachten, dass die 9 Monate bereits zum Gesamtzeitraum zählen, der für den Bau vorgesehen ist (das sind in der Regel 2 Jahre).

Insgesamt ist deshalb festzustellen, dass man grundsätzlich einen Zeitraum von mindestens 2 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung hat, um mit dem Bau zu beginnen. Wurde mit dem Bau begonnen, darf dieser nicht länger als sechs Monate unterbrochen werden. Zudem ist der Gesamtzeitraum für den Bau (calendarização) einzuhalten.

Wann angenommen werden kann, dass mit dem Bau begonnen wurde, hängt von den Umständen ab. Es empfiehlt sich vor dem Ablauf der Frist bereits wesentliche Teile des Baus fertig gestellt zu haben (z.B.: Fundament/Rohbau; bloße Abgrabungen genügen nicht!).

Für weitere Infos: anwalt@rathenau.com.