

Bauvorschriften im Wandel



Von JUDr. Ondřej Kábel, Ph.D., LL.M.

Die tschechische Regierung hat in Übereinstimmung mit ihrer Programmklärung vom Februar 2014 am 21. September 2016 den Entwurf einer Novelle des bestehenden Gesetzes Nr. 183/2006 Slg., über die Gebietsplanung und Bauordnung (Baugesetz), idgF. genehmigt und am 3. Oktober 2016 dem Abgeordnetenhaus zur Verhandlung übermittelt.

Was bedeutet die geplante Novelle des Baugesetzes für die Praxis?

Das Hauptziel der Novelle des Baugesetzes ist es, Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen und damit auch zu beschleunigen. Zu diesem Zweck führt die Novelle ein neues Verfahrenskonzept ein, das sogenannte koordinierte Genehmigungsverfahren, mittels dessen das derzeit separate Raumordnungs- und Bauverfahren sowie die Verfahren zur Beurteilung der Auswirkungen bestimmter Bauvorhaben auf die Umwelt (EIA-Verfahren) „unter einem Dach“ verknüpft werden.

Die Novelle berücksichtigt aber nicht nur große Bauvorhaben, die einem EIA-Verfahren unterliegen, sondern enthält auch Änderungen, die für Bauherren kleinerer Objekte von Bedeutung sind. Hierzu gehört z.B. die Aufhebung der jetzigen Beschränkung der maximalen bebauten Fläche für Wohnhäuser sowie Bauten für Erholungszwecke auf

150 Quadratmeter, bei deren Einhaltung statt einer Baugenehmigung eine einfache Anmeldung genügt. Diese Änderung hätte zur Folge, dass zukünftig z.B. für einen Bau eines Einfamilienhauses unabhängig von der bebauten Fläche grundsätzlich gar keine Baugenehmigung mehr notwendig wäre (was aus Zeit- wie Kostenaspekten positiv zu beurteilen ist).

Für diejenigen, die neben ihrem Einfamilienhaus noch ein Schwimmbaden bauen wollen, bringt die Novelle noch eine andere positive Veränderung mit, nämlich dass dieses Bauvorhaben grundsätzlich gar nicht mehr mit dem Bauamt abzustimmen ist. Das gleiche soll auch für ein Gewächshaus sowie für einen Zaun bis 2 Meter Höhe gelten.

Gesetzliche Anforderungen an Bauten – Prag als Sonderfall

Ungeachtet der Novelle des Baugesetzes sollen sämtliche Bauvorhaben nach wie vor bestimmte allgemeine Anforderungen an Bauten respektieren. Diese sind in den Durchführungsvorschriften zum Baugesetz festgelegt, wobei Prag als einzige Stadt bzw. höhere territoriale Selbstverwaltungseinheit in Tschechien berechtigt ist, ihre eigenen Vorschriften mit Bauanforderungen in Form einer Verordnung festzulegen.

Die Hauptstadt Prag hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und ihre eigenen allgemeinen technischen Anforderungen an Bauten in Form der Verordnung Nr. 10/2016 Slg. der Hauptstadt Prag am 27. Mai 2016 beschlossen, die als „Prager Bauvorschriften“ bekannt und zum 1. August 2016 wirksam geworden sind.

Dies hat zur Folge, dass parallel unterschiedliche Vorschriften über die Anforderungen an Bauten bestehen: Zum einen die Prager Bauvorschriften, die nur für die Hauptstadt Prag gelten, und zum anderen die im Rest der Republik geltenden Vorschriften – zu erwähnen sind vor allem die Bekanntmachungen des Ministeriums für regionale Entwicklung Nr. 501/2006 Slg. über allgemeine Anforderungen an Gebietsnutzung und Nr. 268/2009 Slg. über technische Anforderungen an Bauten.

Worauf sollte man achten?

Obwohl die Bauanforderungen einigermaßen vergleichbar sein sollten, da idealerweise ein allgemeiner bautechnischer Standard für Bauten festgelegt werden wird, gibt es zwischen den allgemein geltenden Vorschriften und den Prager Bauvorschriften Diskrepanzen. Das Ziel dieses Artikels ist es nicht, sämtliche Unterschiede zu identifizieren. Nachfolgend werden nur beispielhaft jene Unterschiede erwähnt, auf welche insbesondere diejenigen, die den Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung in Prag erwägen, achten sollten.

Pkw-Stellplätze

Die Parkplatzsituation ist in Prag ein großes Thema. Gemäß der Bekanntmachung Nr. 501/2006 Slg. über allgemeine Anforderungen an die Gebietsnutzung ist das Baugrundstück immer so abzugrenzen, dass u.a. die Unterbringung von Abstell- und Parkplätzen in Übereinstimmung mit der einschlägigen tschechischen Norm für die Planung von Ortsverkehrsstraßen gelöst wird. Laut der Norm (ČSN 73 6110) soll daher grundsätzlich jede Wohnung über einen Abstellplatz verfügen.

Nach den Prager Bauvorschriften ist für die Bestimmung der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Wohngebäude die Bruttonutzfläche maßgeblich, nicht jedoch die Anzahl der einzelnen Wohneinheiten. Je 85 Quadratmeter Nutzfläche ist danach grundsätzlich ein Pkw-Stellplatz zu errichten.

Lichtdurchflutung der Innenräume

Die Lichtdurchflutung der Innenräume der Wohnungen sowie der Aufenthaltsräume wird durch die Größe der durchsonnten Fläche bestimmt. Eine Wohnung ist als durchsonnt anzusehen, falls die Summe der Bodenfläche ihrer durchsonnten Wohnräume mindestens einem Drittel der Summe der Bodenfläche ihrer Wohnräume entspricht (bei frei stehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern gelten sogar höhere Anforderungen).

Nach den allgemein anwendbaren bautechnischen Vorschriften (Bekanntmachung Nr. 268/2009 Slg. über techni-

sche Anforderungen an Bauten) sollen grundsätzlich sämtliche Wohnräume durchsonnt sein. Die Prager Vorschriften legen jedoch ausdrücklich eine Abweichung von dieser Regel fest, für den Fall, dass der Charakter der bestehenden Bebauung es nicht ermöglicht, die Voraussetzungen für eine Durchsonnung zu gewährleisten. In einem solchen Fall müssen nur mindestens 80 Prozent der geplanten Wohnungen die Durchsonnungsvoraussetzungen erfüllen.

Weiter zu erwähnen sind die mögliche Verringerung der Höhe der Wohnräume bis auf 2,4 Meter oder die unterschiedliche Höhe der Treppenstufen.

Empfehlung

Es bleibt abzuwarten, in welcher Fassung die Novelle des Baugesetzes letztendlich angenommen wird und wie die genannten, in den Prager Bauvorschriften festgelegten, Sonderregelungen zukünftig in der Praxis angewendet werden. Insbesondere ob diese allgemein genutzt werden, d.h. nicht nur z.B. im Zentrum, sondern auch an der Peripherie der Stadt, wo es in den meisten Fällen keine Gründe für die Anwendung derartiger Sonderregelungen gibt.

In jedem Fall sinnvoll ist es, vor dem Kauf einer Immobilie stets die Eigenschaften der Liegenschaft sowie der Vertragsdokumentation zu prüfen und sich nicht zu scheuen, Fragen zu stellen.

Der Autor ist Rechtsanwalt bei UEPA advokáti s.r.o.



UEPA advokáti s.r.o.

Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8

Tel.: +420 234 707 444, Fax: +420 234 707 404

E-Mail: office@uepa.cz

www.uepa.cz