

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir möchten Sie darüber informieren, dass das zuständige Ministerium am 1. März 2023 das Konzept des Gesetzes über die ungarische Architektur (nachfolgend: „Konzept“) veröffentlicht hat. (Das Konzept konnte bis zum 9. März 2023 kommentiert werden). Die Ausarbeitung des Gesetzentwurfes ist im Gange. Nach derzeitiger Vorstellung würde das neue Rahmengesetz am 1. Juli 2023 in Kraft treten.

Laut Text des Konzepts würde das neue Rahmengesetz drei Gesetze zusammenfassen, die Details zeigen jedoch, dass es bereits Pläne gibt, vier Gesetze zusammenzuführen (LVIII.tv. von 1996, Étv., Településképi tv., Kötv.).

Ziel des Gesetzgebers ist es, eine transparentere, modernere, einfachere und einheitlichere Regelung zu schaffen und die vorrangigen Bedeutung des Bauwesens zu betonen.

Geplante wesentliche Änderungen

I. Behördliches Organisationssystem

a. Änderung des Organisationssystems des Fachbeirats

Das Konzept sieht ein 3-stufiges Fachbeiratssystem (land, regional und lokal) vor. Sofern die Bautätigkeit genehmigungspflichtig ist und dieses Gesetz auch ein Fachbeirats(ausschuss)verfahren vorschreibt, ist dem Genehmigungsantrag die unterstützende Stellungnahme des Fachbeirates beizufügen. Ist der antragstellende Bauherr mit der Stellungnahme des örtlichen- oder regionalen Fachbeirates nicht einverstanden, kann er sich an den Oberplanungs(fach)beirat wenden. In einem solchen Fall ist dem Genehmigungsantrag der ggf. ändernde Beschluss des Oberplanungs(fach)beirates beizufügen. Sollte die Stellungnahme des Fachbeirates nicht unterstützend sein, muss der Antrag auf Genehmigung abgelehnt werden.

b. Einleitung der Position „Hauptingenieure“ und „Landes Landschaftsarchitekt“

Das Konzept sieht auch die Einrichtung einer Hauptingenieurorganisation und die Schaffung einer Landschaftsarchitektenstelle vor.

c. Baubehörde

Das Konzept kombiniert die derzeit zwei unabhängigen Behörden (Baubehörde und Aufsicht).

II. Planung

a. Die Bauleitung und der Abschluss einer Haftpflichtversicherung wird für Architekten als Pflicht vorgeschrieben

Bei sog. „einfacher Anzegebauarbeiten“ ist die Bauleitung nun 6mal vorgeschrieben, in dem Fall, wenn auch das E-Bautagebuch geführt wird. Sie ist jedoch künftig bei allen verwirklichten Plänen des Architekten und bei der Ausführung seiner landschaftsarchitektonischen Arbeiten verpflichtend vorgeschrieben, auch wenn er die Ausführungspläne nicht mehr erstellt hat. Eine wesentliche Änderung besteht darin, dass die Haftpflichtversicherung für Architekten allgemein für alle Bauten und Landschaftsarbeiten obligatorisch wird.

b. Öffentliche Gebäude

In diesem Fall muss der Architekt einen Landschaftsarchitekten in das Projekt einbeziehen und einen Innenarchitekten für die Gestaltung der Innenräume, die der Gemeinschaft offen stehen

III. Ausführung

- a. Der technischer Leiter kann (nur) ein Angestellter des Bauträgers sein** (d.h. kein externer Auftragnehmer). Eine Ausnahme gilt für bestimmte Berufe, die von Kleinunternehmern vertreten werden wie z.B. Zimmerer, Dachdecker und Installateure für Sanitär- und Heizungsinstallationen.

b. Bauträger - Verschärfung der aktuellen Regelung ist geplant

Um Bauherren effektiv zu schützen, ist es gerechtfertigt, für alle Bauwerke eine Haftpflichtversicherung einzuführen, die auch im Bauvertrag festgehalten werden muss. Inwieweit dies alles von den aktuellen Regelungen abweichen wird, ist unklar

c. Stärkung der Rolle der sog. "Liste der Bauträger"

d. Obligatorische Garantieverlängerung

Die obligatorische Garantiepflcht gilt derzeit nur für Wohnungen, in Zukunft wird diese aber auch auf andere Gebäudetypen gelten.

e. Verschärfung der gültigen Bauvorschriften

(wie z. B. das e-Tagebuch wird in jedem Fall erforderlich sein)

- f. Abweichung von Plänen - die schriftliche Genehmigung des Architekten wird erforderlich sein** Auch in der Praxis kommt es häufig vor, dass während der Bauphase von den Plänen abgewichen wird. Dies bedarf immer der Zustimmung des Architekten. Auch der Architekt muss bei dem Antragstellung auf die Erteilung einer Nutzungsgenehmigung eine schriftliche Stellungnahme abgeben, d.h. der Architekt wird Möglichkeit haben, die Erteilung einer Nutzungsgenehmigung nicht fachlich unterstützen. Im Streitfall wird die Ethik Kommission der Berufskammer dieses Verfahren überwachen.

IV. Genehmigungsverfahren

- a. Das Gesetz wird vorschreiben welcher Bautyp bedarf einer Baugenehmigung (und nicht umgekehrt welcher nicht)**

b. Die Gültigkeit von Baugenehmigungen beträgt einheitlich 10 Jahre

c. Pläne werden in dem einfachen Anzeigeverfahren auch behördlich überprüft

d. Die Bauten mit einfacher Anzeigepflicht wird erweitert

Dazu gehören haushaltsgroße Bauten (Garage, Lager), die für die Funktion des Wohngebäudes bestimmt sind. Das Gesetz wird auch auf Wohnmobile ausgeweitet. Im Anerkennungsverfahren wird die Behörde keine fachlichen Fragen (z. B. Archäologie, Naturschutz) prüfen. Werden diese auch benötigt, hat der Bauherr die Möglichkeit, eine Baugenehmigung zu beantragen.

e. Die Inbetriebnahme kann in Abschnitten erfolgen.

Unter Umständen können einzelne Gebäudeteile separat in Nutzung übernommen werden. Ein Novum wird die Einführung des sog. „box-ready“-Zustands sein, der beispielsweise für Büros gilt, deren endgültige Form der zukünftige Mieter vorgeben wird. Ohne die Zustimmung des Architekten wird die Behörde die Nutzungsübernahme verweigern.

f. Genehmigung auf Aufrechterhaltung

10 Jahre bleiben, nur vorschriftgemäß gebauten Gebäude können legalisiert werden.

g. Baubehördliche Verpflichtung

Bei unregelmäßiger Bauausführung kann eine Verpflichtung vorgeschrieben werden. Wenn jemand bisher ohne Genehmigung gebaut hat, konnte als Verpflichtung Nutzungsverbot oder die Aufforderung zum Auszug der Bewohner vorgeschrieben werden. Dies wird zukünftig nicht mehr möglich sein. Die Nutzung des Gebäudes kann nur untersagt werden, wenn ein Zustand vorliegt, der die Standsicherheit, das Leben, die Gesundheit oder die öffentliche Sicherheit gefährdet.

Sobald uns der Text des Gesetzesentwurfes vorliegt, werden wir Sie selbstverständlich über weitere Details informieren.