

# NEWSLETTER

## Gesetz zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes



Author: Marta Luković, Dipl.-Juristin

Das serbische Parlament hat das Gesetz zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes verabschiedet.

Die wichtigste Änderung betrifft die Aufhebung der Umwandlung des Nutzungsrechts in ein gebührenpflichtiges Eigentumsrecht. Mit Inkrafttreten dieser Änderungen tritt das Gesetz über

die Umwandlung des Nutzungsrechts in ein gebührenpflichtiges Eigentumsrecht außer Kraft. In den letzten 12 Jahren, in denen dieses Gesetz in Kraft war, beliefen sich die Einnahmen aus der Gebühr auf etwa 30 Millionen Euro. Trotz der Anwendung dieses Gesetzes wurden mehr als 98 % der Umwandlungen gebührenfrei durchgeführt. Die nach diesem Gesetz durchgeführten Umwandlungsverfahren dauerten jeweils bis zu 10 Jahre und es wird geschätzt, dass dadurch an ca. 5.000 Standorten (15.000.000 m<sup>2</sup>) Investitionen verzögert wurden und Einnahmen aus Investitionen, Baulandbeiträgen, Mehrwertsteuer oder Grundsteuer entgangen sind. Es wird erwartet, dass durch die Aufhebung des Gesetzes eine beträchtliche Fläche an Bauland zur Bebauung freigegeben und neue Investitionen ermöglicht werden, wodurch das jahrzehntelange Problem der Umwandlung von Grund und Boden in Gemeineigentum weitgehend gelöst wird.

Die angenommenen Änderungen sehen vor, dass das Eigentumsrecht an einem Katastergrundstück zugunsten der juristischen Person eingetragen wird, die als Eigentümer des auf dem Grundstück befindlichen Objekts eingetragen ist, d. h. zugunsten der Person, die als Inhaber des Rechts zur Nutzung des Katastergrundstücks für unbebaute Gebäude eingetragen ist, unabhängig vom früheren Status einer bestimmten Person (privatisiert oder nicht privatisiert), d. h. unabhängig davon, zu welchem Zweck die Person das Recht zur Nutzung des Grundstücks erworben hat. Ausgenommen von dieser Regel sind Personen, deren Status durch das Sportgesetz bestimmt wird, sowie Vereine, landwirtschaftliche

Organisationen, Wohnungsbaugesellschaften und soziale Unternehmen. Die Eintragung der Eigentumsrechte erfolgt von Amts wegen durch die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde.

Mit der Gründung der Agentur für Raumordnung und Städtebau der Republik Serbien sollen die staatlichen Behörden entlastet werden, indem die Voraussetzungen für eine effektive Umsetzung und Verbesserung der Raumordnungs- und Raumentwicklungspolitik geschaffen werden, während die staatlichen Behörden und die regionalen Stadtplaner zur Wiederherstellung der Ordnung im Bereich der Raumordnung und Städtebau beitragen.

Des Weiteren wurde der Kreis der Behörden, die zur Erteilung von Standortinformationen befugt sind, erweitert. Standortinformationen können nun vom Amt für Raumordnung und Städtebau sowie von Notaren, juristischen Personen oder Unternehmern, die für die Erstellung von Raumplanungsdokumenten registriert sind, erteilt werden.

Es wurden neue Vorschriften für Energieausweise für Gebäude eingeführt. Künftig sind diese Ausweise 10 Jahre ab Ausstellungsdatum gültig und müssen als Anlage und Bestandteil von Kauf- und Mietverträgen für Immobilien vorgelegt werden. Ein Energieausweis, der älter als 10 Jahre ist, darf bei der Beurkundung der oben genannten Verträge nicht beigefügt werden. Handelt es sich bei dem Gegenstand des Kaufvertrages um ein im Bau befindliches Gebäude oder einen im Bau befindlichen Gebäudeteil, ist der Energieausweis des Gebäudes keine Voraussetzung für die Beurkundung des Vertrages, sondern wird vorgelegt, nachdem das Gebäude oder der Gebäudeteil eine Nutzungsgenehmigung erhalten hat und in das Liegenschaftskataster eingetragen wurde. Für alle neuen Gebäude muss ein Energieausweis erstellt werden, für bestehende Gebäude muss der Eigentümer innerhalb von 3 bis 10 Jahren einen Energieausweis erstellen lassen, je nachdem, ob es sich um ein Wohngebäude, ein gewerblich genutztes Gebäude oder ein öffentliches Gebäude handelt. Werden diese Anforderungen nicht erfüllt, drohen Bußgelder zwischen 50.000 und 100.000 RSD.

Der Energieausweis für Gebäude unterscheidet sich vom Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist ein Dokument, das die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes bescheinigt. Der Inhalt, die Form, die Bedingungen und die Ausstellungsmodalitäten sind vom Zentralregister der Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz (CREP) vorgeschrieben. Bei dem Green Building Certificate handelt es sich um ein Zertifikat, das vom International Green Building Certification System ausgestellt wird. Es dient zur Bewertung der Qualität und des Erfüllungsgrades der Green Building-Kriterien und bescheinigt, dass das Gebäude die festgelegten Kriterien erfüllt. Neu ist, dass Investoren in Gebäude, die mit einem Green-Building-Zertifikat ausgestattet sind, Anspruch auf eine Ermäßigung in Höhe von 10 % auf den für die Erschließung des Grundstücks berechneten Beitrag im Verhältnis zum Gesamtbetrag des Beitrags haben. Die Green-Building-Zertifikate werden von der Agentur für Raumordnung und Städtebau ausgestellt.

Zusammen mit dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung muss künftig ein Nachweis über die Abfallentsorgung vorgelegt werden, und zusammen mit der Anmeldung der Arbeiten muss der Investor eine Versicherungspolice gegen Schäden, die Dritten durch die Ausführung der Arbeiten entstehen könnten, sowie die Genehmigung der Umweltverträglichkeitsprüfung vorlegen, sofern das Objekt einer solchen Prüfung unterzogen wird.

Weitere Änderungen betreffen die Anforderungen und Methoden für die Installation externer Kühl- und Heizanlagen in Gebäuden, befristete Baugenehmigungen, die Einbeziehung des elektronischen Raumes in das Genehmigungsverfahren für Planungsunterlagen und die Verbesserung des CEOP.

Das Gesetz wurde am 26. Juli 2023 verabschiedet und tritt am 5. August 2023 in Kraft.