

NEWSLETTER

SERBIEN: Wichtige Änderungen bei der Eintragung im Liegenschaftskataster



Autorin: Aleksandra Toroman, Rechtsanwältin

Wesentliche Änderungen des Eintragungsverfahrens im Liegenschaftskataster

Im Bereich des Immobilienrechtes sind Gesetzesänderungen in Kraft getreten, die sich vor allem auf die Arbeit des Liegenschafts-

katasters beziehen, genauer gesagt auf das Gesetz über die staatliche Vermessung und das Liegenschaftskataster und das Gesetz über das Verfahren zur Eintragung in das Liegenschafts- und Infrastrukturkataster.

Die wichtigste Änderung des Gesetzes über das Eintragungsverfahren betrifft die Tatsache, dass der Antrag auf Eintragung in das Liegenschaftskataster in elektronischer Form über den so genannten E-Schalter gestellt werden muss. Personen, die berechtigt sind, Anträge auf Eintragung zu stellen, sind professionelle Nutzer, d.h. Rechtsanwälte, die sich auf der Liste der professionellen Nutzer befinden. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass der Antrag als ein elektronisches Formular gestellt werden muss, sodass dadurch eine unmittelbare Einreichung des Antrags beim Liegenschaftskataster unmöglich ist. Auf diese Art und Weise wird das Verfahren zur Einreichung eines Antrags auf Eintragung in das Liegenschaftskataster vereinfacht, da die Anwesenheit bei den Katasterbehörden für diese Art von Anträgen nicht mehr erforderlich ist.

Die Art der Bestimmung einer einheitlichen Registrierungsnummer der Immobilie und ihrer Struktur ist ebenfalls vorgeschrieben, d.h. die einheitliche Registrierungsnummer der Immobilie (im Folgenden: JMBN) wird individuell bestimmt und registriert. Die JMBN wird vom geodätischen Katasterinformati-

onssystem automatisch vergeben und folgt dem Lebenszyklus der Immobilie, was einen Fortschritt in Bezug auf die Zuverlässigkeit und Rechtssicherheit für potenzielle Immobilienerwerber darstellt.

Darüber hinaus sieht dieses Gesetz eine Abweichung von der Prioritätsreihenfolge bei der Entscheidung über die Eintragung in das Liegenschaftskataster im Falle von Enteignungen und Eintragungen zu Enteignungszwecken, wie z.B. Teilung und Flurbereinigung vor.

Durch die Änderungen und Ergänzungen des Gesetzes über die staatliche Vermessung und das Liegenschaftskataster wurde auch der Grundsatz der Effizienz umgesetzt, da damit die Eintragung in das Liegenschaftskataster beschleunigt und vereinfacht wird und die bestehenden Bestimmungen und Lösungen genauer definiert und verbessert werden.

Damit man vor dieser Behörde effizienter handeln kann, ermöglicht das Gesetz die Eintragung aller Arten von Infrastruktureinrichtungen und aller unterirdischen Anlagen in eine einheitliche Datenbank - das sogenannte Infrastrukturkataster. Auf diese Art und Weise können Informationen und Daten zu allen Objekten aus dem Liegenschaftskataster und Infrastrukturkataster, einschließlich unterirdischer Objekte, an gleicher Stelle erfasst und erteilt werden und die Nutzer haben eine entsprechende Darstellung der grafischen Struktur, bessere Möglichkeiten für die Raumplanung usw.

Das Gesetz enthält eine Definition von Infrastruktureinrichtungen und unterscheidet unterirdische und oberirdische Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Straßen-, Wasser- und Luftinfrastruktur), unterirdische und oberirdische Anlagen, elektronische Kommunikationsnetze und -mittel sowie die dazugehörigen Ausrüstungen und Anlagen. Andererseits geht es bei einer unterirdischen Anlage um eine unabhängige Anlage, die im Ganzen

unter der Erde gebaut wurde, sowie um eine Anlage, die teilweise ober der Erde gebaut wurde, vorausgesetzt, dass ihr Funktionszweck unter dem Erdboden realisiert wird.

Die Verbesserung der Qualität, Zuverlässigkeit und Genauigkeit von Immobiliendaten sowie die Verhinderung von Missbrauch und Skrupellosigkeit in der Arbeit von geodätischen Organisationen stellen zusätzliche Gründe für die Verabschiedung von Änderungen des Gesetzes über die staatliche Vermessung und das Liegenschaftskataster dar. Daraus ergibt sich die Verpflichtung einer geodätischen Organisation, die über eine Arbeitslizenz verfügt, dem Amt für Geodäsie der Republik Serbien die Änderung des Firmennamens, d.h. des Namens, der Rechtsform, des Sitzes, der Adresse der Geschäftsräume außerhalb des Sitzes, die Änderung der Mitarbeiterzahl, der geodätischen Instrumente und jede andere Änderung, die für dessen Arbeit relevant ist, innerhalb von 15 Tagen ab dem Datum der Entstehung dieser Änderung zu melden. Falls die geodätische Organisation nicht bestehende Änderungen vor Ort oder falsche Angaben über die entstandenen Änderungen vor Ort vorweist, wird sie mit einem dauerhaften Entzug der Arbeitslizenz sanktioniert.

Haben Sie Fragen oder Interesse an der Beauftragung eines professionellen Nutzers, können Sie sich gerne an unsere Rechtsanwälte Dušan Pejkić und/oder Aleksandra Toroman unter: dušan.pejkic@tsg.rs, aleksandra.toroman@tsg.rs wenden.