

# Ankunft in Europa

Am 1. Juli wird Kroatien Mitglied der Europäischen Union. Für ausländische Hauskäufer wird dadurch vieles klarer. Neue Gesetze ebnen den Weg

VON NICOLA KNABE & JOHANNES BOHMANN





FOTOS: Kroatisches Fremdenverkehrsamt (1), Anbieter (1)

**GRÜNES ISTRIEN** Wohnen mit Blick auf die Burgstadt Motovun – die Villa Mulino, in Alleinlage inmitten von Olivenhainen erbaut, macht's möglich. Die Natursteinvilla mit Infinity-Pool (ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 750 m<sup>2</sup> Grundstück) wird für 650.000 Euro angeboten ([www.dussmannhomes.com](http://www.dussmannhomes.com))

**S**auberes Meer, grüne Küsten, faszinierende Städte: Als Reiseziel ist Kroatien eine Perle unter den Mittelmeerländern. Entsprechend erfolgreich ist die touristische Bilanz des Adria-Staates, der mit unverbauten Küsten und Inseln, acht Nationalparks und sieben Unesco-Welterbestätten seine Gäste überzeugt. Eher langsam indes hat sich der Immobilienmarkt entwickelt. Rechtliche Probleme, die der jungen Nation aus der sozialistischen Ära vererbt wurden, waren einer der Gründe dafür. Dies soll sich nun ändern: Am 1. Juli tritt Kroatien der Europäischen Union bei, und schon im Vorfeld wurden eine ganze Reihe von Gesetzen überarbeitet, die den Hauskauf durch Ausländer regulieren. Für sie entsteht dadurch ein rechtliches Umfeld, das bisherige Unsicherheiten weitgehend Geschichte werden lässt. Grund genug also, den Stand der Dinge und die wichtigsten Neuerungen vorzustellen. Denn das erklärte Ziel hinter allem ist: Nicht nur für Touristen, auch für Hauskäufer soll Kroatien eine Top-Destination werden.

#### DIGITALES KATASTER

Es ist eine Mammutaufgabe, der sich Kroatien im Zuge des EU-Beitritts gestellt hat: ein modernes Liegenschaftskataster auf der Basis digitaler Orthofotografie, d. h. maßstabsgetreuer, verzerrungsfreier Luftbilder zu etablieren. Um die Tragweite des Projekts zu erkennen, muss man in die Geschichte blicken: Das bestehende duale Katastersystem stammt noch aus der Zeit der Habsburger, die es zum Zweck der Steuererhebung einführen. Es wird von 116 regionalen Büros der staatlichen geodätischen Administration verwaltet; um die Registrierung aller Rechte an Grundstücken und Immobilien kümmern sich parallel die Grundbuchabteilungen von 109 Amtsgerichten. Im sozialistischen Jugoslawien wurde das Recht auf Grundbesitz beschränkt und die Führung des Katasters stark vernachlässigt. Wie wichtig aber ein funktionierendes Katasterwesen für die Raumplanung und damit verbundene Investitionen ist, wurde mit der marktwirtschaftlichen Öffnung deutlich: Aufgrund mangelnder Dokumentation stimmten die Einträge beider Register

in bis zu 90 Prozent der Fälle nicht überein. Gründe dafür waren hohe Umschreibgebühren und Erbschaftsteuern sowie extrem lange Wartezeiten. Zudem musste Land aus staatlichem Besitz zuerst parzelliert werden. So wurde oft einfach schwarz gebaut, um Übertragungen nicht abwarten zu müssen.

All das soll nun mit der neuen nationalen Geodateninfrastruktur gerichtet werden. Ihr Zentrum ist das „Geoportal“, auf dem sich Karten sowie digitale Orthofotos des gesamten Staatsgebiets aufrufen lassen. Für größtmögliche Transparenz sorgen zudem das E-Kataster und das E-Grundbuch; ihre Daten sind online kostenfrei zugänglich (alle Links auf Seite 60).

#### LEGALISIERUNGSGESETZ

In zwei Gesetzesnovellen vom August 2011 wurde festgelegt: Jedes Gebäude, das im Grundbuch nicht als gesetzeskonform dokumentiert war, galt per se als illegal, als Schwarzbau also. Schätzungen zufolge traf das auf 150.000 bis 300.000 Gebäude in Kroatien zu. Sie zu veräußern war nicht mehr möglich, denn vor dem Verkauf ►