

Das kroatische System für die Registrierung von Liegenschaften und damit verbundenen Rechtstiteln besteht aus zwei Registern, dem von den Gemeindegerichten (*općinski sudovi*) geführten Grundbuch und dem vom Staatlichen Vermessungsdienst (*Državna geodetska uprava*) geführten Kataster. In der Region der Stadt Zagreb wird der Kataster jedoch vom Städtischen Kataster- und Vermessungsamt (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*) geführt. Im Kataster werden die Liegenschaften anhand ihrer technischen Merkmale beschrieben, während im Grundbuch die Daten der Katasterparzellen mit den Daten der Inhaber von Eigentums- und anderen dinglichen Rechten kombiniert werden. Im Grundbuch werden auch andere Rechte und Informationen im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften erfasst, soweit dies in besonderen Rechtsvorschriften vorgesehen ist.

Das kroatische System für die Registrierung von Liegenschaften und damit verbundenen Rechtstiteln dient mehreren Zielen, von denen die wichtigsten darin bestehen, die Sicherheit von Immobiliengeschäften zu gewährleisten und die in den Registern eingetragenen Rechtstitel zu schützen. Der Kataster und das Grundbuch bilden somit Grundpfeiler der Rechtsstaatlichkeit.

Reform der Registrierung von Grundeigentum

Die Regierung der Republik Kroatien führt seit 2003 über das Justizministerium (*Ministarstvo pravosuđa*) und den Staatlichen Vermessungsdienst das nationale Programm für die Verbesserung der Organisation des Grundbuchs und des Katasters (kurz „Organisiertes Land“ (*Uređena zemlja*) genannt) durch. Dieses Programm umfasst alle Maßnahmen, die das Justizministerium und der Staatliche Vermessungsdienst treffen, um die Art und Weise, wie die Registrierung von Liegenschaften in Kroatien organisiert ist, zu modernisieren und zu verbessern. Neben regelmäßigen Maßnahmen und zahlreichen bilateralen Projekten ist ein Projekt zur Verbesserung der Organisation des Grundbuchs und des Katasters eine der wichtigsten Komponenten der Reform. Hauptziel des Projekts ist es, ein wirksames System der Verwaltung von Grund und Boden einzurichten, das zur Entwicklung eines gut funktionierenden Immobilienmarkts beiträgt.

Die Reform der Registrierung von Grundeigentum hat die Voraussetzungen für die Einführung eines effizienten Systems für die Registrierung von Liegenschaften geschaffen. In diesem Rahmen ist das Gemeinsame Informationssystem für Grundbuch und Kataster (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra* – ZIS) erarbeitet worden, eine einzige Datenbank mit Anwendungen für die Verwaltung und Pflege der Kataster- und Grundbuchdaten. Seit dem 21. November 2016 ist das ZIS in allen 107 Grundbuchstellen und 112 Katasterämtern Kroatiens sowie im Städtischen Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Zagreb voll funktionsfähig.

Bereits jetzt lassen sich zahlreiche Auswirkungen der Reform erkennen. Die Modernisierung der beiden Systeme (Kataster und Grundbuch) hat den Prozess der Registrierung von Liegenschaften und damit verbundenen Rechtstiteln beschleunigt und vereinfacht. Informationen können sofort aus dem Kataster und dem Grundbuch abgerufen werden. Alle Kataster- und Grundbuchdaten wurden digitalisiert und sind rund um die Uhr im Internet zugänglich.

Diese zentrale Anlaufstelle bietet einen besseren, schnelleren und einfacheren Zugang zu Kataster- und Grundbuchdaten, was wiederum zu einem höheren Qualitätsniveau und schnelleren Dienstleistungen, mit anderen Worten wegen der stärkeren Einbeziehung der wichtigsten externen Nutzer zu einer schnelleren Eintragung von Immobiliengeschäften führt und den Zugang zu den an einem Ort verfügbaren Daten erleichtert.

Das System ermöglicht die elektronische Ausstellung von Grundbuchauszügen (über die Plattform e-Bürger (*eGrađani*), Rechtsanwälte und Notare) und die elektronische Beantragung von Grundbucheinträgen durch autorisierte Nutzer (Rechtsanwälte, Notare und Staatsanwälte).

Es stellt einen der wichtigsten Hebel für die Einführung der papierlosen Verwaltung in Kroatien (*e-Hrvatska*) und für die Gewährleistung des Vertrauens der Öffentlichkeit in die kroatischen Register dar.

Grundbuch – wesentliche Merkmale

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem die für den Rechtsverkehr relevanten Daten über die Rechtsstellung von Liegenschaften erfasst werden. Das Grundbuch wird von den kroatischen Gemeindegerichten geführt.

Das Grundbuch wird elektronisch geführt.

Der Zugang zum Grundbuch ist öffentlich und kann von jeder Person beantragt werden.

Das Grundbuch besteht aus einem Hauptregister und einer Sammlung von Urkunden.

Es können Auszüge aus dem Hauptregister und Kopien oder Ausdrucke aus der Urkundensammlung angefertigt werden.

Das Grundbuch sowie Auszüge, Ausdrucke und Abschriften aus dem Grundbuch genießen das Vertrauen der Öffentlichkeit und haben die Beweiskraft öffentlicher Urkunden.

Die von den Grundbuchstellen anzuwendenden Verfahren sind in folgenden Rechtsakten festgelegt:

Grundbuchgesetz (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (NN (*Narodne novine* – Amtsblatt der Republik Kroatien) Nr. 63/19)

Vorschriften über die interne Struktur und die Führung des Grundbuchs und die Wahrnehmung anderer Aufgaben bei den Grundbuchgerichten (Verfahrensordnung für die Registrierung von Grundeigentum) (*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima* (*Zemljišnoknjižni poslovnik*)) (NN Nrn. 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 und 60/10) und weitere Regelungen

Was ist ein Grundbuchauszug?

Ein Grundbuchauszug ist ein Nachweis des Eigentums oder eines anderen Rechtstitels, der im Grundbuch eingetragen werden kann. Auszüge, d. h. Ausdrucke und Abschriften aus dem Grundbuch, genießen das Vertrauen der Öffentlichkeit und haben die Beweiskraft öffentlicher Urkunden.

Seit dem 2. November 2015 können Notare, Rechtsanwälte und Staatsanwälte als autorisierte Nutzer und andere natürliche und juristische Personen als Nutzer Grundbuchauszüge auf elektronischem Wege über die Plattform e-Bürger anfordern.

Wie arbeiten die Grundbuchstellen der Gemeindegerichte?

Die Grundbuchstellen der Gemeindegerichte werden nur tätig, wenn eine antragsberechtigte Person oder eine zuständige Behörde (z. B. eine staatliche Verwaltungsstelle wie ein Katasteramt oder ein anderes Gericht) die Registrierung von Grundeigentum beantragt.

Seit dem 15. März 2017 kann ein solcher Antrag auf Wunsch der Person oder Behörde von einem Notar, einem Rechtsanwalt oder einem Staatsanwalt auf elektronischem Wege eingereicht werden.

Letzte Aktualisierung: 15/05/2023

Die verschiedenen Sprachfassungen dieser Seite werden von den betreffenden Mitgliedstaaten verwaltet. Die Übersetzung wurde vom Übersetzungsdienst der Europäischen Kommission angefertigt. Es kann sein, dass Änderungen der zuständigen Behörden im Original in den Übersetzungen noch nicht berücksichtigt wurden. Die Kommission übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung für Informationen, die dieses Dokument enthält oder auf die es verweist. Angaben zum Urheberrechtsschutz für EU-Websites sind dem rechtlichen Hinweis zu entnehmen.