

# Kester-Haeusler-Forschungsinstitut

## für internationales Miet- und Immobilienrecht

- [Startseite](#)
- [Über Uns](#)
- [Öffentlichkeitsarbeit](#)
- [Kontakt](#)
- [Impressum](#)

---

## Erwerb einer Immobilie in Kroatien vor und nach Einführung des GEDR

Artikel gespeichert unter: [Kroatien](#)

*Von Rechtsanwältin Vlatka Cikač aus Kroatien, Zagreb*

### **Erwerb einer Immobilie in Kroatien vor dem 01. Februar 2009**

Bis zum vorigen Jahr bedurften die EU-Ausländer zum Erwerb einer Immobilie in der Republik Kroatien die Zustimmung des Justizministers. Alle Rechtsgeschäfte, die für den Erwerb des Eigentums an einer Immobilie erforderlich waren, bedurften der Zustimmung des Justizministers und sofern dieselbe nicht erteilt wurde, wurden sie für nichtige Rechtsgeschäfte erklärt. Dieses Zustimmungserfordernis besteht für EU-Ausländer nicht mehr.

### **Änderung des GEDR vom 01. Februar 2010**

Am 01.02.2009 trat nämlich aufgrund des Assoziierungsabkommens mit der EU eine Änderung des GEDR (Gesetz über das Eigentum und andere dingliche Rechte) in Kraft, wonach EU-Ausländer das Grundeigentum in Kroatien unbeschränkt erwerben können. Dies bezieht sich sowohl auf natürliche als auch auf juristische Personen.

Das zuvor notwendige Zustimmungsverfahren ist damit weggefallen und die einzige Ausnahme bezieht sich auf landwirtschaftlich genutzte oder naturschutzrelevante Gebiete.

Ausserdem verordnet die vorher genannte Änderung des GEDR, dass jedes Rechtsgeschäft, dessen Ziel der Eigentumserwerb an einer Immobilien in Kroatien ist, welches von einem Staatangehörigen oder einer juristischen Person aus EU-Mitgliedstaat als Erwerber bis zum In-Kraft-Treten dieser Änderung abgeschlossen wurde, konvalidiert wird, und zwar sofern das Rechtsgeschäft und allgemeine Voraussetzungen für die Gültigkeit dieses Rechtsgeschäfts erfüllt sind.

### **Problematik der nichterzielten Zustimmungen**

Leider wurde damit die ganze Problematik der nichterzielten Zustimmungen nicht erledigt.

Momentan gibt es viele aktuelle Fälle in Kroatien, bei denen die EU-Ausländer die Kaufverträge abgeschlossen und die Kaufpreissummen beglichen haben, ohne dass vorher eine Zustimmung erteilt wurde.

Da ohne die Erteilung einer solchen Zustimmung des Justizministers die Kaufverträge als nichtig angesehen wurden, konnten die Käufer nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden.

In solchen Angelegenheiten, und zwar wenn die Verkäufer im Grundbuch weiterhin als Eigentümer eingetragen geblieben waren, hatten die Käufer eigentlich keine Kontrolle über die ausgezahlten, aber nicht „erworbenen“ Immobilien.

Besonders in solchen Fällen existierte für den Käufer ein großes Risiko, dass es zu irgendwelchen ungewollten Vorkommnissen hätte kommen können, was in einigen Fällen tatsächlich schon passierte.

Obwohl sich nämlich beide Vertragsparteien darüber einig wurden, dass eine Immobilie schon „verkauft“ ist, führte die Tatsache, dass der Verkäufer weiterhin im Grundbuch eingetragen blieb, in einigen Fällen dazu, dass die Gläubiger des Verkäufers ihr Pfandrecht an der Immobilie eintragen ließen. Es gab auch solche Fälle, in denen dieselbe Immobilie zweimal, mit anderen Worten, noch einmal verkauft wurde, was natürlich eine strafrechtliche Tat, vor allem aber ein großes Problem für den ersten Käufer darstellt.

Obwohl laut vorstehend beschriebener Änderung des GEDR viele Kaufgeschäfte konvalidiert wurden, besteht noch immer für alle diese Käufer, die noch nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen sind, die Möglichkeit von einigen ungewollten Vorkommnissen.

### **Eintragung ins Grundbuch als Eigentümer**

Um ungewollte Unannehmlichkeiten mit den gekauften Immobilien zu vermeiden, lohnt es sich auf jeden Fall, sich je schneller desto besser ins Grundbuch als Eigentümer eintragen zu lassen.

Da in Kroatien in der Zwischenzeit die OIB-Nummer (Persönliche Identifikationsnummer) zur Anwendung gekommen ist, und da diese Nummer in den Unterlagen für die Eintragung ins Grundbuch erforderlich ist, wird es wahrscheinlich notwendig sein, zum Kaufvertrag noch einen Anhang zu verfassen und beim Notar von den beiden Vertragsseiten unterfertigen zu lassen.

Außerdem soll die Beschreibung einer Immobilie im Kaufvertrag der Beschreibung der Immobilie im Grundbuch bis in jede Einzelheit entsprechen, so dass es auch erforderlich werden kann, dass auch dafür ein Anhang erstellt wird.

In solchen Fällen lohnt es sich auf jeden Fall, sich an einen erfahrenen Rechtsanwalt für das Immobilienrecht zu wenden und auf diese Weise eine komplette Betreuung im konkreten Fall geltend zu machen bzw. sicherzustellen.

*Haben Sie Fragen? [E-Mail an das Forschungsinstitut](#)*

« [Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter im Wohnraummietverhältnis nach deutschem Mietrecht](#) [Die 9 wichtigsten Tipps zum Thema Nebenkosten](#) »

---

## ***Themen***

- [Argentinien](#)
- [Belgien](#)
- [Brasilien](#)
- [Bulgarien](#)
- [Dänemark](#)
- [Deutschland - Immobilienrecht](#)

- [Deutschland - Mietrecht](#)
- [England](#)
- [Florida](#)
- [Frankreich](#)
- [Griechenland](#)
- [Irland](#)
- [Italien](#)
- [Kalifornien](#)
- [Kroatien](#)
- [Luxemburg](#)
- [Newsletter](#)
- [Niederlanden](#)
- [Norwegen](#)
- [Österreich](#)
- [Polen](#)
- [Pressemitteilungen](#)
- [Rumänien](#)
- [Schweden](#)
- [Schweiz](#)
- [Slowakei](#)
- [Spanien](#)
- [Türkei](#)
- [Ukraine](#)
- [Ungarn](#)
- [USA - gesamt](#)

## *Links*

- [Forschungsinstitut für Bank- und Kapitalanlagerecht](#)
- [Forschungsinstitut für internationales Immobilienrecht](#)
- [Forschungsinstitut für Seniorenwissenschaften](#)
- [Forschungsinstitut für Stiftungsrecht](#)
- [Kester-Haeusler-Stiftung](#)

## *Feeds*

- [Einträge \(RSS\)](#)
- [Kommentare \(RSS\)](#)

---

© Copyright 2011 Kester-Haeusler-Forschungsinstitut - für internationales Miet- und Immobilienrecht. All rights reserved.

Umsetzung: PojdaCrossMedia | Powered by [WordPress](#) . [Anmelden](#)