



Merkblatt

Erwerb von Grundbesitz / Immobilien in Serbien

Der Erwerb von Grundbesitz in Serbien durch einen Ausländer ist im Gesetz über die Grundlagen der Eigentumsverhältnisse vom 20. Juni 1996 wie folgt geregelt:

Art. 82a:

"**Ausländische natürliche und Rechtspersonen, welche eine Erwerbstätigkeit in der Republik Serbien ausüben, können (...) Eigentumsrechte an Immobilien (d.h. Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen) auf dem Gebiet der Republik Serbien erwerben**, wenn solche Immobilien zur Ausübung der Tätigkeit unabwendbar sind.

Eine ausländische natürliche Person, welche **keine Erwerbstätigkeit** in der Republik Serbien ausübt, kann (...) **Eigentumsrechte** an Eigentumswohnungen und Wohnhäusern wie ein Staatsbürger der Republik Serbien erwerben.

Unbeschadet der oben genannten Möglichkeiten kann durch das Bundesgesetz vorgeschrieben werden, dass eine ausländische natürliche oder Rechtsperson in dem Fall keine Eigentumsrechte an den Immobilien erwerben kann, wenn sich diese in bestimmten Gebieten der Republik Serbien befinden."

Art 82b:

"Eine ausländische natürliche Person kann (...) auf dem Gebiet der Republik Serbien Eigentumsrechte an den Immobilien vererben wie ein Staatsbürger der Republik Serbien."

Zur Frage der *Unabwendbarkeit für die Ausübung der Erwerbstätigkeit* (s.o. Art. 82a) wie auch zur Frage der Gegenseitigkeit kann das Gericht oder eine der beteiligten Parteien im Einzelfall eine Stellungnahme des zuständigen Justizministerium einholen (Art. 82v).

Strittig ist die Frage, inwieweit ein Ausländer, der in Serbien **keine Tätigkeit** ausübt, ein Grundstück kaufen und darauf ein Haus bauen lassen kann. Die Genehmigung dazu erteilt die zuständige Behörde der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist. Grundsätzlich ist es einem Ausländer nicht erlaubt, auf einem angemieteten Grundstück zu bauen.

Die Eigentümerstellung eines Ausländers in Serbien ist grundsätzlich genauso sicher wie die eines einheimischen Eigentümers.

Der Erwerb einer Immobilie durch einen Ausländer aufgrund eines Erbfalles ist ohne weiteres möglich. Ein besonderes Genehmigungsverfahren ist dafür nicht erforderlich. Die Änderung des Grundbuches erfolgt nach Vorlage eines serbischen Erbscheines. Die Staatsangehörigkeit der einzelnen Erben ist hierbei nicht von Bedeutung.

Eine Änderung der Staatsangehörigkeit, z.B. in Fällen einer späteren Einbürgerung mit einhergehender Entlassung aus der serbischen Staatsangehörigkeit, **führt nicht zum automatischen Verlust des Eigentums an den Immobilien**, da die Eintragungen im Grundbuch keinen Nachweis der Staatsangehörigkeit verlangen. Ein wirtschaftlicher Nachteil entsteht somit nicht.

Es empfiehlt sich, einen Rechtsanwalt in die Angelegenheit miteinzubeziehen. Die Deutsche Botschaft verfügt über eine Liste deutschsprachiger Anwälte (s. auch Homepage).

Aufgrund einer Gesetzesänderung des Landwirtschaftsgesetzes ist es seit dem 01.09.2017 **Staatsangehörigen eines EU-Mitgliedsstaates** gestattet in Serbien **Landwirtschaftsflächen zu erwerben**, falls ein rechtmäßiger Aufenthalt seit mindestens 10 Jahren in der Gemeinde in der das zu erwerbende Grundstück belegen ist bestanden hat. Das Grundstück muss für mindestens 3 Jahre landwirtschaftlich genutzt werden, ein angemeldeter Landwirtschaftsbetrieb gegeben sein sowie Maschinen und andere landwirtschaftliche Gerätschaften zur Verfügung stehen. Die maximale Größe einer Landwirtschaftsfläche im Privatbesitz eines Staatsangehörigen eines EU-Mitgliedsstaates beträgt 2 Hektar. Der Erwerb einer Landwirtschaftsfläche durch einen Staatsangehörigen eines EU-Mitgliedsstaates ist im Umkreis von 10 km von der Staatsgrenze Serbiens nicht gestattet.

Die Angaben erfolgen unverbindlich und ohne Gewähr für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit