

Wertermittlung von Immobilien in der Republik Serbien – Stand und Perspektiven

Branko Božić, Christoph Jochheim-Wirtz und Dragana Milićević

Zusammenfassung

In diesem Beitrag wird der aktuelle Stand der Wertermittlung von Immobilien in der Republik Serbien aufgezeigt sowie ein Vorschlag zum Aufbau einer ganzheitlichen Infrastruktur zur Wertermittlung von Immobilien mit einer einheitlichen Methodologie unterbreitet.

Summary

This paper presents the current situation in the field of real estate valuation in the Republic of Serbia along with a recommendation for the establishment of an integrated real estate valuation infrastructure.

Schlüsselwörter: Serbien, EU-Beitritt, Wertermittlung, steuerliche Bewertung, zentrale Kaufpreissammlung

1 Einleitung

Nach dem Zusammenbruch der kommunistischen Ordnung in den ost- und südosteuropäischen Staaten ist die Neuorganisation der Eigentumsverhältnisse eine der zentralen Aufgaben der Regierungen. Vor diesem Hintergrund führt die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH (GIZ) in Serbien das Projekt »Strengthening of the Municipal Land Management in Serbia« durch, unterteilt in ein städtisches und ein ländliches Modul (s. Abb. 1). Das städtische Modul wurde von 2010 bis 2015 durch das Konsortium Ambero Consulting Gesellschaft mbH und Icon Institut Public Sector GmbH ausgeführt (www.urbanlandmanagement.rs). Im Hinblick auf die Annäherung Serbiens an die Europäische Union fördert das Projekt die Nachhaltigkeit und Effizienz des Landmanagements in serbischen Städten und Gemeinden nach europäischen Standards (vgl. Müller et al. 2013).

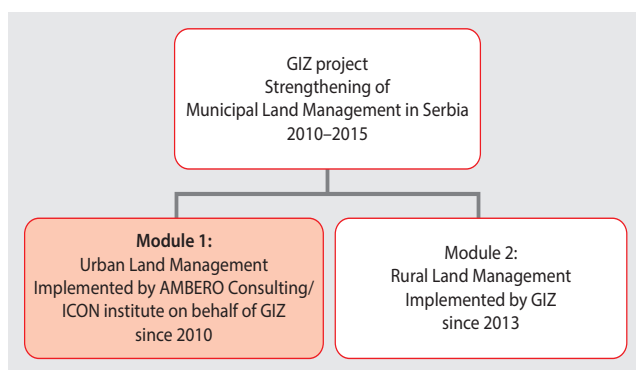


Abb. 1: GIZ-Projekt »Strengthening of Municipal Land Management in Serbia«

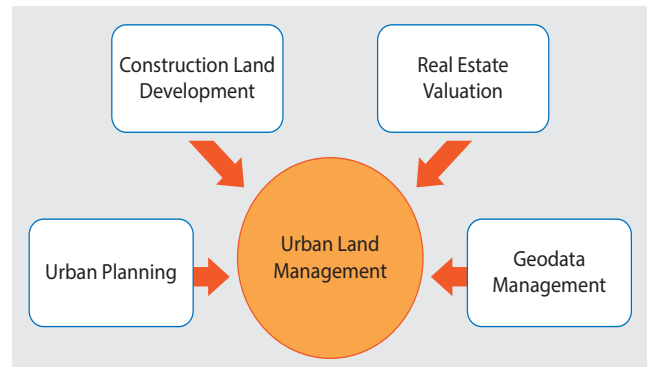


Abb. 2: Komponenten des Moduls 1 »Urban Land Management«

Die Kernthemen des städtischen Moduls sind hierbei nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung, Baulandentwicklung, Wertermittlung von Immobilien und Geodatenmanagement (s. Abb. 2). Wichtige Partner des Projektes sind neben dem Ministerium für Bauwesen, Transport und Infrastruktur der serbische Städtetag, Universitäten und Berufsverbände.

Ein extrem intransparenter Immobilienmarkt blockiert häufig die Realisierung von Investitionen, die für die wirtschaftliche Entwicklung von Serbien dringend benötigt werden. Ein wesentliches Ziel des GIZ-Projektes ist es daher, den Aufbau von festen Strukturen in der Wertermittlung von Immobilien zu fördern und Maßnahmen für mehr Transparenz einzuleiten. In verschiedenen Arbeitsgruppen und zahlreichen Fortbildungsreihen mit teilweise über 200 Teilnehmern wurden die serbischen Fachkollegen auf die neuen Aufgaben vorbereitet. Im November 2013 haben zwanzig Vertreter von Ministerien, Universitäten, Städten, Finanzbehörden und Banken (s. Abb. 3) an einer Studienreise nach Nordrhein-Westfalen teilgenommen, um sich vor Ort intensiv über die Strukturen der amtlichen Wertermittlung in Deutsch-



Foto: Ulla Erkens, Märkischer Kreis

Abb. 3: Landrat Thomas Gemke, Märkischer Kreis, begrüßt die serbischen Teilnehmer der Studienreise



Abb. 4: Bodenwertsteigerungen am Beispiel der Entwicklung des Phoenix-Seegebietes in Dortmund, Stadtteil Hörde

land (vgl. Jochheim-Wirtz 2013) zu informieren. Daneben wurden mehrtägige Trainings bei Geschäftsstellen von Gutachterausschüssen (s. Abb. 4) und jährliche Besuche der INTERGEO® organisiert.

Seit März 2012 hat Serbien den Status eines EU-Beitrittskandidaten. Mit dem Ende des Sozialismus und mit der Demokratisierung in den ehemaligen jugoslawischen Ländern im Jahr 2000 kommt langsam ein privater Immobilienmarkt in Gang. Bauland ist häufig noch im Eigentum des Staates und der Gebäudeeigentümer hat lediglich ein Nutzungsrecht am Grundstück. Diese Nutzungsrechte sollen jetzt im Rahmen der Restitution oder Privatisierung in Eigentum überführt werden. Allerdings mangelt es an der notwendigen Transparenz des Marktes, was die Abschätzung von Ausgleichszahlungen äußerst schwierig macht. Dagegen ist Markttransparenz und Stabilität ein Grundbedürfnis von Staat, Wirtschaft und Bürgern und einer der Motoren für die wirtschaftliche Entwicklung eines Landes. Eine zuverlässige Abschätzung von Immobilienwerten schafft zudem Gerechtigkeit und Akzeptanz bei Enteignungsverfahren, bei der Baulandentwicklung oder bei der Bemessung von Grund- und Grunderwerbssteuern. Darüber hinaus ist sie Voraussetzung für die Entwicklung der Landnutzungspolitik, für ein effizientes Immobilienmanagement oder für die Beleihung von Immobilien.

Die Aktivitäten auf dem Gebiet der Wertermittlung von Immobilien in Serbien finden in vielen Disziplinen und für unterschiedliche Zwecke statt. Dementsprechend gibt es eine Vielzahl von Akteuren, es mangelt aber an einer Abstimmung untereinander. Marktinformationen werden an verschiedenen Stellen gesammelt, wobei in der Regel keine Überprüfung auf deren Zuverlässigkeit erfolgt. Der Mangel an verbindlichen methodischen Ansätzen sowie an Qualitätsindikatoren führt dazu, dass ermittelte bzw. festgesetzte Werte nicht marktkonform sind. Die Gesetzeslage im Bereich der Wertermittlung stellt sich als äußerst vielfältig, heterogen und nahezu unüberschaubar dar. Viele Gesetze und Durchführungsvereinbarungen befassen sich mit Wertermittlung, ohne dass sie untereinander abgestimmt sind (Božić et al. 2014).

Durch das 2009 verabschiedete Gesetz über die Landesvermessung und das Kataster wird die Zuständigkeit für die Entwicklung eines Systems zur »massenhaften Bewertung« (mass valuation) von Immobilien der Nationalen Geodätischen Behörde RGZ (Republički geodetski zavod) übertragen. Andere Gesetze haben ebenfalls eine Wertermittlung zum Inhalt. So bestimmt das 2013 verabschiedete Eigentumssteuergesetz, dass die kommunalen Selbstverwaltungen den Marktwert von Immobilien als Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer zu ermitteln haben; die Nationale Steuerverwaltung hat die Aufgabe, eine Wertermittlung für Zwecke der Grunderwerbs- und Erbschaftssteuer vorzunehmen.

2 Internationale und nationale Standards

In der internationalen Fachwelt werden zur Sicherstellung einer einheitlichen Terminologie und der Vergleichbarkeit von Marktdaten Standards definiert, in der Regel durch internationale und nationale Verbände, die fachliche und berufsethische Standards festlegen.

Der englische Berufsverband der zertifizierten Immobiliensachverständigen, Royal Institut of Chartered Surveyors RICS, hat 1970 zum ersten Mal die Standards für Wertermittlung und Bewertung, das sogenannte Red Book (RICS Valuation – Professional Standards global 2014) veröffentlicht. Das Red Book nimmt den Wert am freien Markt (open market value) als den zentralen Wertbegriff für die Wertermittlung.

Im Jahr 1995 wurde der Europäische Dachverband der nationalen Wertermittlungsverbände TEGoVA (The European Group of Valuers Association) mit Sitz in Brüssel gegründet, Serbien ist seit dem 01.01.2012 Mitglied. Hauptziel von TEGoVA ist es, die Wertermittlungsverfahren in den EU-Mitgliedsstaaten zu harmonisieren. In ihrem Blue Book (TEGoVA: European Valuation Standards 2012) beschreibt die TEGoVA wesentliche Definitionen zur Wertermittlung von Immobilien, gibt Empfehlungen für die Qualifizierung der Sachverständigen und zeigt charakteristische Praxisbeispiele auf.

Unter dem Namen IVSC International Valuation Standards Council (www.ivsc.org) wurde 1994 eine gemeinnützige Organisation zur Standardisierung in der Wertermittlung gegründet, die in erster Linie privatwirtschaftlich orientiert ist. Sie ist Nachfolger der bereits im Jahr 1981 unter dem Namen International Assets Valuation Standards Committee in den USA auf Anregung von amerikanischen und britischen Immobiliensachverständigen geschaffene Vereinigung.

Der Nationale Wertermittlerverband Serbiens NUPS Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije (<http://procenitelji.org.rs/index.php>) wurde 2006 als unparteiischer, gemeinnütziger Nichtregierungsverband zur Ausbildung und Zertifizierung der Wertermittler gegründet. Als Mitglied bei IVSC und TEGoVA hat NUPS 2013 die

serbische Übersetzungen der IVS-Standards (Prevod IVS 2011 standards) und der EVS-Standards (Evropski standardi za procenu vrednosti) für Wertermittlung von Immobilien veröffentlicht, an die sich alle Verbandsmitglieder halten müssen. Dies ist als ein Meilenstein auf dem Weg zu einer marktkonformen Wertermittlung in Serbien zu sehen.

3 Wertermittlung von Immobilien in der Republik Serbien

Die Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie erfolgt auf der Grundlage von Marktdaten, rechtlichen Gegebenheiten und anderen relevanten Eigenschaften der Immobilie. Bei der klassischen Wertermittlung werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet. Doch ist in den gesetzlichen Regelungen in Serbien, die sich mit Werten von Immobilien befassen, nicht definiert, welcher Wert eigentlich gemeint ist. Ist es der Anschaffungswert, der Marktwert, der Beleihungswert oder der Versicherungswert?

In Serbien sind die massenhafte Bewertung (mass valuation, mass appraisal) und die Einzelbewertung (individual property valuation, single property valuation) von Immobilien zu unterscheiden, die eng miteinander verbunden sind. Die massenhafte Bewertung von Immobilien wird als systematische Bewertung einer Gruppe von Immobilien definiert, die im großen Maße auf der mathematischen Statistik beruht. Unter der Einzelbewertung versteht man die Ermittlung des Wertes von einzelnen Immobilien. Bei beiden Ansätzen lässt der Sachverständige alle ihm verfügbaren Informationen und Erfahrungen in die Wertermittlung einfließen.

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Verfahren und die Ansätze der Wertermittlung in Serbien sind durch eine große Zahl von Rechts- und Verwaltungsvorschriften geregelt. Folgende Gesetze enthalten Bestimmungen zur Wertermittlung von Immobilien:

- Ministeriumsgesetz
- Gesetz über die kommunale Selbstverwaltung
- Gesetz über die Bestätigung der Europäischen Charta der kommunalen Selbstverwaltung
- Gesetz über die Finanzierung der kommunalen Selbstverwaltung
- Gesetz über die Eigentumssteuern
- Immobilienverkehrsgesetz
- Gesetz über das Steuerverfahren und die Steuerverwaltung
- Gesetz über die Landesvermessung und das Kataster
- Hypothekengesetz
- Gesetz über die amtliche Statistik

- Gesetz über das Gerichtsgutachterwesen
- Privatisierungsgesetz
- Gesetz über das Notariatswesen
- Enteignungsgesetz
- Gesetz über die territoriale Organisation der Republik
- Gesetz über das Register der Raumeinheiten
- Gesetz über die staatliche Verwaltung

Daneben gibt es noch eine Vielzahl von untergesetzlichen Regelungen, die sich unmittelbar oder mittelbar mit der Wertermittlung befassen. Keine der aufgeführten gesetzlichen Regelungen nimmt Bezug auf die korrespondierenden Regelungen, Hinweise auf eine Abstimmung bzw. Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren fehlen. Dies führt zwangsläufig u. a. dazu, dass es keine abgestimmte Speicherung von den für die Wertermittlung erforderlichen Informationen besteht. Stattdessen werden gleiche oder gleichartige Daten auf verschiedene Art und Weise für verschiedene Zwecke und mit einem unterschiedlichen Detaillierungsgrad erhoben und in zahlreichen Datensammlungen redundant geführt.

3.2 Akteure im Bereich Wertermittlung und ihre Zuständigkeiten

Hauptakteure in der Wertermittlung sind diejenigen Verwaltungen, die eigene Wertermittlungen ausführen, die gesetzlich zur Ausführung von Wertermittlungen befugten bzw. beauftragten Sachverständigen sowie sonstige freiberufliche Sachverständige. Zu den Verwaltungen gehören die Nationale Geodätische Behörde RGZ, die Steuerverwaltungen auf nationaler und auf kommunaler Ebene und sonstige Stellen in den kommunalen Selbstverwaltungen. Freiberuflich tätig sind die Gutachter im Auftrag der Gerichte. Daneben gibt es eine Vielzahl von sonstigen freiberuflichen Sachverständigen, die sich seit kurzem durch den Nationalen Verband der Wertermittler Serbiens NUPS zertifizieren lassen können.

3.2.1 Die Nationale Steuerverwaltung und die kommunale Steuerverwaltung

Die nationale Steuerverwaltung ist für die Festsetzung des Immobilienwertes für die Bemessung der Grunderwerbssteuer sowie der Erbschafts- und Schenkungssteuer zuständig. Darüber hinaus setzt die nationale Steuerbehörde die Entschädigung nach dem Enteignungsgesetz fest. Nach dem Gesetz über die Rückgabe des enteigneten Vermögens und die Entschädigung ist die Restitutionsagentur für das Verfahren der Restitution zuständig. Innerhalb dieses Verfahrens wird der Wert von ehemals verstaatlichten Liegenschaften auf Antrag der Restitutionsagentur durch die nationale Steuerbehörde festgesetzt.

Die Grundsteuer wird von den kommunalen Steuerverwaltungen erhoben, Bemessungsgrundlage ist der Immobilienwert. Für diesen Zweck wurde 2007 in den

kommunalen Steuerverwaltungen ein einheitliches Informationssystem eingerichtet, das alle Steuerpflichtigen, die Berechnung der Bemessungsgrundlage und der Steuerhöhe enthält sowie die Überwachung der Zahlungseingänge ermöglicht. Für die Datenersterhebung wurden bis 2013 verschiedene Datenquellen genutzt: Das Innenministerium lieferte die Angaben zu natürlichen Personen, die Agentur für Wirtschaftsregister lieferte die Angaben zu juristischen Personen als Eigentümer von Immobilien, während die Nationale Steuerverwaltung die Bestandsangaben zu den Immobilien und die Namen der Steuerpflichtigen geliefert hat. Ab 2013 werden nunmehr auch die Bestandsangaben des Liegenschaftskatasters eingespeist. Wie immer, wenn mehrere historisch gewachsene Datengrundlagen zusammengeführt werden, waren auch hier erhebliche Nacharbeiten notwendig, um die Informationen zu harmonisieren und zu synchronisieren; das ist inzwischen weitestgehend erfolgt. Die Laufendhaltung der Datenbank erfolgt auf Grundlage der Steuererklärungen und von eigenen nachträglichen Erhebungen. Darüber hinaus ist die kommunale Steuerverwaltung zuständig für die Festsetzung der Ausgleichszahlungen bei der Überführung von Nutzungsrechten an Grundstücken in Eigentumsrechte.

3.2.2 Die Nationale Geodätische Behörde RGZ

Landesvermessung, Liegenschaftskataster und Grundbuch liegen in Serbien in einer Hand bei der Nationalen Geodätischen Behörde RGZ. Mit dem Gesetz über Landesvermessung und das Kataster von 2009 bekam die RGZ die Aufgabe, erstmalig eine »mass valuation« von Immobilien vorzunehmen. In einem Zyklus von drei Jahren sind in Zusammenarbeit mit den kommunalen Selbstverwaltungen Richtwerte für die verschiedenen Immobilientypen zu



Abb. 5: Immobilienverkehrsregister der RGZ

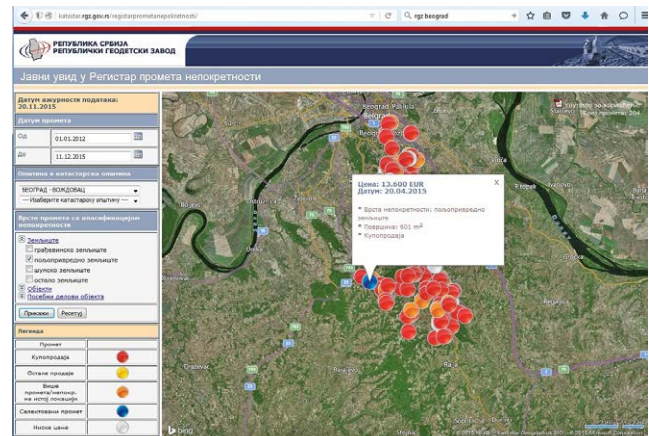


Abb. 6: Web-Zugriff auf das Immobilienverkehrsregister

ermitteln; dafür wurde in dieser Behörde eine neue Abteilung »mass valuation« eingerichtet. Inzwischen ist ein Immobilienverkehrsregister (s. Abb. 5) aufgebaut, in dem die relevanten Daten aus den Kaufverträgen gespeichert werden. Grundlage sind die Kaufverträge, die von den Gerichten und Notaren flächendeckend zugestellt werden.

Im Geoportal der RGZ kann jeder Internet-Nutzer die Basis-Informationen wie Immobilientyp, Kaufpreis und -datum sowie Fläche abrufen (s. Abb. 6). Zur Sicherstellung des Datenschutzes ist die Zoomtiefe eingeschränkt, damit ist eine objekt- bzw. parzellenscharfe Identifizierung des Kaufalles nicht möglich. Privilegierte Nutzer wie Notare, Gerichte, Finanzbehörden und Banken haben einen erweiterten Zugang auf die Daten. Es ist vorgesehen, fehlende Informationen über einen Fragebogen zu erheben, der durch den Käufer zu beantworten ist. Trotz der erheblichen Bemühungen der Abteilung »mass valuation« – in zwei Jahren wurden 160.000 Datensätze erfasst – fehlt es noch an der Akzeptanz dieser Einrichtung, welche die Basis für die Markttransparenz in Serbien gewährleisten soll (Jochheim-Wirtz und Raskovic 2015). Der Nationale Wertermittlerverband Serbiens NUPS empfiehlt in seinen Fortbildungen, für Wertermittlungen das Immobilienverkehrsregister zu nutzen.

2014 hat die RGZ eine Richtlinie zur Wertermittlung von Immobilien erlassen; sie beschreibt den methodischen Ansatz sowie das Datenmodell für die »mass valuation«. Diese Richtlinie hat allerdings zurzeit lediglich behördeninterne Verbindlichkeit.

3.2.3 Gerichtsgutachter

Für Wertermittlungen in Rahmen von Gerichtsverfahren gibt es in Serbien öffentlich bestellte Gerichtsgutachter nach dem Gesetz über das Gerichtsgutachterwesen; diese werden nur im Auftrag der Gerichte tätig. Die Gerichtsgutachter sind in Regionalverbänden organisiert, zu den größten Verbänden zählen die Verbände der Gerichtsgutachter von Belgrad, von Novi Sad und von Niš sowie der unabhängigen Provinz Vojvodina. Der Verband der

Gerichtsgutachter von Belgrad ist Mitglied im europäischen Dachverband TEGoVA.

Insgesamt gibt es 5.500 registrierte Gerichtsgutachter, davon etwa 3.000 in Belgrad. Für die öffentliche Bestellung eines Gerichtsgutachters gelten neben den allgemeinen gesetzlich vorgeschriebenen Bedingungen für die Anstellung im öffentlichen Dienst folgende fachliche Anforderungen:

- adäquater Hochschulabschluss der zweiten Studienstufe (akademisches Diplomstudium bzw. Master, akademisches Ergänzungs- bzw. Fachergänzungsstudium) oder Grundstudium in dem Fachgebiet, für das der Gerichtsgutachter tätig wird,
- mindestens fünf Jahre Berufserfahrung sowie
- umfassende Sachkenntnisse und Praxiserfahrung in der Wertermittlung.

3.2.4 Sonstige private Sachverständige und Zertifizierungen

Neben den Gerichtsgutachtern gibt es eine Vielzahl von sonstigen privaten Sachverständigen. Der Begriff ist nicht geschützt und es existieren keinerlei Anforderungen für deren Aktivitäten im Rahmen von Wertermittlungen. Erfreulicherweise hat es sich der Nationale Verband der Wertermittler Serbiens NUPS zur Aufgabe gemacht, Sachverständige nach internationalen und nationalen Standards weiterzubilden und zu zertifizieren. Dieses Engagement ist auch im Kontext des europäischen Integrationsprozesses und der Annäherung an EU-Standards zu sehen, und es wird mittelfristig zu einer signifikanten Qualitätssteigerung in der Wertermittlung von Immobilien in Serbien führen.

3.3 Ausbildung von Fachkräften

Einen großen Beitrag zur Förderung der Wertermittlung von Immobilien leisten insbesondere die Einrichtungen zur Ausbildung von Vermessungsfachkräften. Am Lehrstuhl für Geodäsie und Geoinformatik der Fakultät für Bauingenieurwesen der Universität Belgrad wird Wertermittlung im Rahmen des zweijährigen Masterstudiums Land Management gelehrt. Ebenfalls an der Fakultät für Bauingenieurwesen der Universität Belgrad ist die Wertermittlung Bestandteil des Lehrplans beim Ergänzungsstudium Energieeffizienz und Bewertung von baulichen Anlagen sowie auch an der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften der Universität Belgrad. Derzeit gibt es Initiativen, ein eigenes Studienprogramm zur Ausbildung von Immobiliensachverständigen anzubieten. An der Hochschule für Bau- und Vermessungswesen in Belgrad wird Wertermittlung im Rahmen eines Ergänzungsstudiums unterrichtet. Für die Vertiefung der Fachkenntnisse nach der abgeschlossenen Hochschulausbildung werden von den Berufsverbänden Fortbildungskurse angeboten.

4 Harmonisierung und Konsolidierung der amtlichen Wertermittlung in Serbien

Wesentliche Voraussetzung für die Schaffung einer nachhaltigen, effizienten und wirtschaftlichen Infrastruktur für die Wertermittlung von Immobilien ist die Harmonisierung und Konsolidierung aller bestehenden Aktivitäten (Božić und Mihajlović 2014). Dazu ist es unabdingbar, die derzeitigen Akteure in die Konzeptionierung dieses Systems einzubinden. Nur so können die erforderliche Akzeptanz erreicht und wirtschaftlich unsinnige Einzellösungen mit redundanter Datenhaltung vermieden werden. Es wird empfohlen, eine interdisziplinäre Steuerungsgruppe einzurichten, die sich zusammensetzt aus Vertretern der Nationalen Geodätischen Behörde RGZ, der Steuerverwaltung, des Bauministeriums, des Finanzministeriums, des Justizministeriums, des Nationalen Amtes für Statistik, des Städtetages, der Serbischen Nationalbank, des Nationalen Wertermittlerverbandes NUPS, weiteren kommunalen Vertretern und Vertretern von Bildungseinrichtungen. Der Prozess soll durch internationale Experten begleitet werden. Wesentliche Aufgaben des Expertenteams sind u. a.:

- Bedeutung der amtlichen Wertermittlung und die tatsächliche Bedarfslage analysieren,
- Infrastruktur konzeptionieren,
- Output (Produkte) definieren,
- zuständige Stellen und deren Aufgaben sowie die Fachaufsicht und das Qualitätsmanagement festlegen,
- erforderliche Ressourcen für die Einrichtung der Infrastruktur und den laufenden Betrieb ermitteln,
- erforderliche gesetzliche und untergesetzliche Regelungen erarbeiten (d.h. gesetzliche Regelungen harmonisieren, Standards festlegen sowie Verbindlichkeit der Produkte bei wertrelevanten Verwaltungsakten festschreiben),
- Konzept für die Aus- und Fortbildung von Fachkräften erstellen,
- einfache Lizenzmodelle für Datenzugriff und zur Datennutzung im Sinne der europäischen Open Data Initiative erarbeiten und
- Öffentlichkeitsarbeit.

Es wird ein zweistufiges Organisationsmodell mit einer zentralen (nationalen) und einer dezentralen (lokalen) Ebene empfohlen (s. Abb. 7). Die zentrale Ebene soll nach dem Gesetz über die Landesvermessung und Kataster durch die Nationale Geodätische Behörde RGZ repräsentiert werden. Die Aufgaben der zentralen Ebene sind

- der Betrieb der Immobiliendatenbank, die Entwicklung von Webanwendungen für die Dateneingabe und Datenqualifizierung, E-Öffentlichkeitsarbeit, Betrieb eines Geoportals,
- Aufsicht über die Erhebung, Qualifizierung und Eingabe der objekt- und wertrelevanten Daten,
- Durchführung von Marktanalysen und Erstellung von Marktberichten auf der nationalen Ebene, Dokumentation und Veröffentlichung im Geoportal,

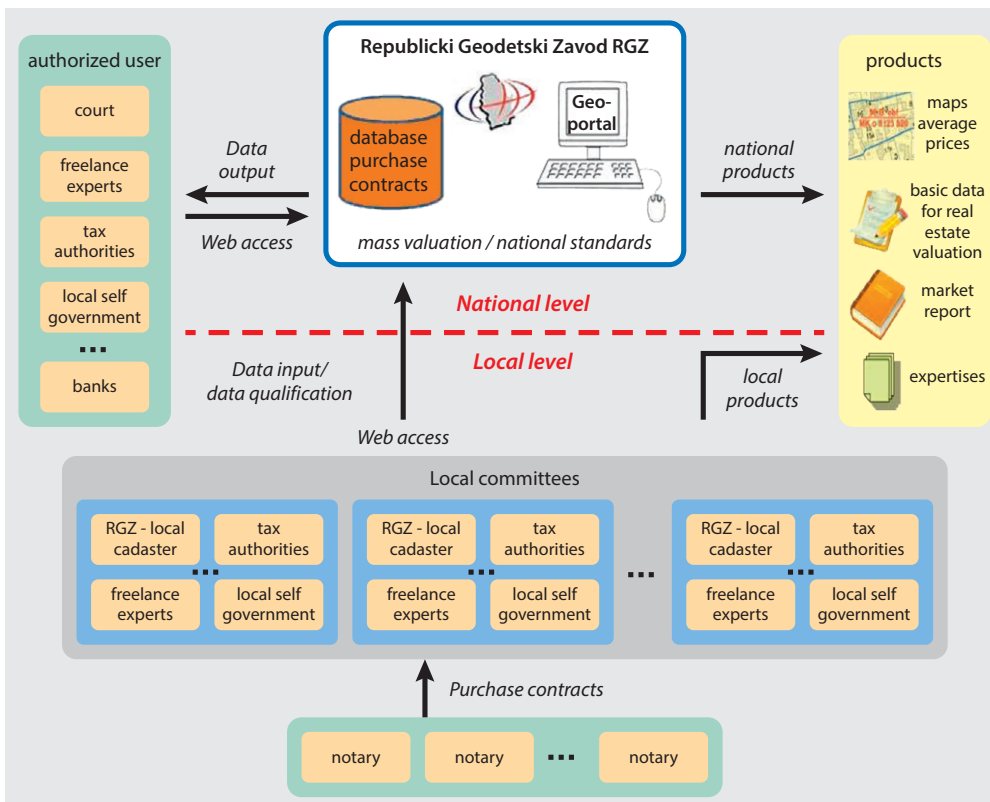


Abb. 7: Organisationsmodell für die amtliche Wertermittlung von Immobilien

- Aufsicht über die Marktanalysen und das Berichtswesen der kommunalen Ebene,
- Sicherstellung von Standards auf der kommunalen Ebene,
- Anbindung an externe IT-Systeme anderer öffentlicher Verwaltungen, Daten über die Web-Dienste web mapping services (WMS) und web feature services (WFS) zur Verfügung stellen, Gewährleistung von Datenschutz und Datensicherheit und
- Ansprechpartner für nationale und internationale Fragestellungen.

Auf der dezentralen Ebene sollen jeweils für das Zuständigkeitsgebiet eines oder mehrerer Katasterämter Kommissionen eingerichtet werden. Darin sollen neben den Katasterämtern diejenigen kommunalen Einrichtungen mitwirken, die im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung Wertermittlungen bzw. Wertfestsetzungen ausführen (Finanzbehörden, Stadtkasse, Stadtplanung etc.). Bei Bedarf werden weitere Sachverständige (Gerichte, Notare, Banken, Immobilienmakler, freiberufliche zertifizierte Sachverständige) hinzugezogen. Die Katasterämter als Außenstellen der RGZ haben bereits jetzt einen online-Zugriff auf das Immobilienverkehrsregister, sie übernehmen das Datenmanagement und die Funktion einer Geschäftsstelle. Folgende Aufgaben werden für das jeweilige Zuständigkeitsgebiet wahrgenommen:

- Analyse der Kaufverträge, Erhebung, Qualifizierung und Eingabe der immobilien- und wertrelevanten Informationen in die zentrale Immobiliendatenbank (Immobilienverkehrsregister) der RGZ,

wenig transparent und die Immobilienpreise unterliegen großen Schwankungen. Neben den teilweise noch nicht geklärten Eigentumsverhältnissen ist es die mangelnde Transparenz und die Instabilität des Immobilienmarktes, die die Bereitschaft zu Investitionen bremst. Auch für die Bemessung von immobilienbezogenen Steuern ist die fehlende Markttransparenz sehr problematisch.

Die Regierung der Republik Serbien hat frühzeitig erkannt, dass Wertermittlung von Immobilien eine staatliche Aufgabe sein sollte, und in einem ersten Schritt 2009 mit dem Gesetz über Landesvermessung und Kataster die Nationale Geodätische Behörde RGZ mit der Aufgabe der massenhaften Wertermittlung betraut. Gleichwohl existiert eine nahezu unüberschaubare Flut von Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen, die teilweise nicht untereinander abgestimmt sind. Das führt zu Reibungsverlusten, Missverständnissen, mangelnder Akzeptanz und letztendlich auch zu einem erhöhten Ressourcenverbrauch. Daher sind die Aktivitäten auf dem Gebiet der Wertermittlung von Immobilien in Serbien zu bündeln und die Entwicklung eines harmonisierten und konsolidierten Modells zur amtlichen Wertermittlung voranzutreiben. Dazu wird ein zweistufiges Organisationsmodell mit Einbindung der kommunalen Stellen vorgeschlagen. Mit der Inbetriebnahme des zentralen Immobilienverkehrsregisters 2014 durch die RGZ mit dezentralen Arbeitsplätzen für die Dateneingabe in den Katasterämtern ist ein wesentlicher Baustein für eine moderne Infrastruktur geschaffen.

Auf der privatwirtschaftlichen Seite ist der Nationale Verband der Wertermittler Serbiens NUPS als Mitglied der

- Datenanalysen und statistische Auswertungen,
- Wertzonen und Referenzimmobilien für alle Immobilientypen festsetzen,
- Bewertungsmodell festlegen und testen,
- Durchschnittswerte und Anpassungsfaktoren ermitteln,
- Marktberichte erstellen sowie
- Dokumentation der Analysen und Berichte und Veröffentlichung im Geo-portal.

5 Fazit

Fünfzehn Jahre nach dem Zusammenbruch des sozialistischen Jugoslawiens sind die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt in Serbien

TEGoVA auf dem richtigen Weg, im Rahmen von Aus- und Fortbildungen und von Zertifizierungen eine angemessene Zuverlässigkeit von Wertermittlungen und die Einhaltung von internationalen Standards mittelfristig zu erreichen. Darüber hinaus gibt es gute lokale Marktkennntnisse bei den Steuerverwaltungen und anderen Vor-Ort-Akteuren. Die fachlichen und technischen Voraussetzungen sind gut. Die Herausforderung wird sein, alle Beteiligten an einen Tisch zu bringen, um zu einem abgestimmten zukunftsweisenden Modell zu kommen, das die Bedürfnisse von Wirtschaft, Staat und Privat gleichermaßen befriedigen kann. Dazu bedarf es der politischen Unterstützung durch die serbische Regierung.

Literatur

- Božić, B., Milićević, D., Mihajlović, R., Jochheim-Wirtz, C. (2014): Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji. TEHNIKA – NAŠE GRAĐEVINARSTVO 68, Heft 4/2014, S. 571–578.
- Božić, B., Mihajlović, R. (2014): Analyse der aktuellen Situation und des Bedarfs an der Infrastruktur für eine amtliche Wertermittlung von Immobilien in der Republik Serbien. Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), www.urbanlandmanagement.rs/wp-content/uploads/2015/05/20140620-STUDIE_AMBERO_Universitaet-Belgrad_DE.pdf.

Jochheim-Wirtz, C. (2013): The Official Real Estate Appraisal in Germany. Geonauka, Vol. 1, No. 3 (2013), <http://geonauka.sgs.org.rs/articles/201309.pdf>.

Jochheim-Wirtz, C., Raskovic, M. (2015): Land Management and Official Real Estate Valuation in Serbia – Basis for a reliable Land Policy of the EU accession candidate. DVW NRW Frühjahrsveranstaltung am 28.05.2015 in Soest.

Müller, H., Jochheim-Wirtz, C., Wöbke, I. (2013): Serbien – Stärkung des kommunalen Land Managements: Europäische Standards für Stadtentwicklung und Landmanagement. Beratende Ingenieure – Fachmagazin für Planen und Bauen, Heft 11-12/2013, S. 38–41.

Anschrift der Autoren

Prof. Dr. Branko Božić | Dipl.-Ing. Dragana Milićević
Universität Belgrad, Fakultät für Bauingenieurwesen
Bulevar Kralja Aleksandra 73, 11000 Belgrade, Serbia
bozic@grf.bg.ac.rs | dmilicevic@grf.bg.ac.rs

Dipl.-Ing. Christoph Jochheim-Wirtz
Märkischer Kreis
Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid
c.jochheim-wirtz@maerkischer-kreis.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.