

# Das Integrierte Liegenschaftskataster in Montenegro

Seit Mai 2008 besteht eine Verwaltungspartnerschaft zwischen dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg und der Liegenschaftskatasterbehörde Montenegros. Als einer der Nachfolgestaaten der ehemaligen Sozialistischen Bundesrepublik Jugoslawien ist Montenegro bezüglich der Eigentumssicherung mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert wie die ostdeutschen Bundesländer nach 1990. Auch heute existiert noch für weite Teile des Landes kein ausreichender Nachweis der Eigentumsverhältnisse. Der Beitrag gibt eine Einführung in Entwicklung und Stand des integrierten Liegenschaftskatasters als amtlicher Eigentumsnachweis in Montenegro.

## Montenegro – Facts & Figures

Montenegro ist ein kleines Gebirgsland in Südosteuropa. Mit rund 13 700 km<sup>2</sup> und ca. 650 000 EW ist Montenegro ein relativ dünn besiedelter Staat. Knapp 300 km Küstenlinie, zerklüftete Berge bis 2522 m Höhe mit dem tiefsten Canyon Europas sowie der größte Binnensee des Balkans machen es jedoch gleichzeitig zu einem der landschaftlich abwechslungsreichsten. Die Hauptstadt Podgorica im mittleren Teil des Landes hat ca. 160 000 Einwohner.

Die Bevölkerung setzt sich zusammen aus Montenegrinern (43 %), Serben (32 %), Bosniaken und „ethnischen Muslimen“ (13 %), Albanern (5 %), Kro-

aten (1 %) und Roma (3 %) [MonSTAT]. Die Mehrheit der Bevölkerung gehört dem



Abb. 1: Karte Montenegro

orthodoxen Glauben an (75 %), 15 % sind Muslime, 3,5 % Katholiken.

Als einer der Nachfolgestaaten der Sozialistischen Bundesrepublik Jugoslawien befindet sich Montenegro heute inmitten des Übergangs zur Marktwirtschaft. Wichtigster Wirtschaftssektor ist der Tourismus mit einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 20,7 % in 2007 [WTTC, S.12].

Das Eigentumssicherungssystem eines Landes ist i.d.R. eng mit seiner historischen Entwicklung verknüpft. Daher sei an dieser Stelle ein kurzer geschichtlicher Exkurs erlaubt:

Montenegro wurde seit dem 6. Jahrhundert hauptsächlich durch slawische Stämme besiedelt. Große Teile der heutigen Republik gehörten knapp 400 Jahre bis 1878 zumindest formal zum Osmanischen Reich. Der restliche Teil stand bis ins 19. Jahrhundert unter der Herrschaft von Fürstbischöfen als geistliches und weltliches Oberhaupt der Montenegriner. Nach dem Berliner Kongress 1878 wurde Montenegro erstmals von den europäischen Großmächten und dem Osmanischen Reich als souveränes Fürstentum mit klar definierten Grenzen anerkannt. 1910 wurde dieses in ein Königreich überführt. Teile des Küstenbereiches des heutigen Montenegro blieben bis zum 1. Weltkrieg durch Österreich-Ungarn besetzt. Nach dem 1. Weltkrieg wurde Montenegro in das Königreich Jugoslawien eingegliedert und nach dem 2. Weltkrieg eine der sechs Teilrepubliken der Sozialistischen Bundesrepublik Jugoslawien.

Montenegro verblieb nach deren Zerfall bis 2006 in einem losen Staatenverbund mit Serbien. Nach einem Referendum und internationaler Anerkennung wurde am 3. Juni 2006 die Unabhängigkeit wiederhergestellt. Seitdem bemüht sich Montenegro um die Aufnahme in die EU. Im Oktober

2007 wurde dazu ein Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen mit der EU unterzeichnet.

## **Entwicklung des Eigentumsnachweises in Montenegro**

Das erste Kataster in Montenegro wurde am Ende des 19. Jahrhunderts aufgebaut, als sich Teile des Küstenbereiches des heutigen Montenegros für ca. 30 Jahre unter österreichisch-ungarischer Verwaltung befanden. Das Grundstückskataster auf Basis graphischer Vermessung diente als Grundlage der Grundsteuerbemessung. Dieses Kataster bildet die Grundlage des heutigen Liegenschaftskatasters.

In den unter türkischer Herrschaft stehenden Gebieten wurde keine Vermessung durchgeführt. Aus Steuerregistern wurden später Listen zur Zuordnung von Parzellen zu Eigentümern abgeleitet. Dieses sog. Verzeichniskataster besitzt keine Karte zum graphischen Nachweis des Eigentums. Die Parzellen sind nicht landesweit eindeutig nummeriert, die Parzellenfläche auf 100 m gerundet.

In Planwirtschaften hat Eigentum eine andere Funktion als in marktorientierten Gesellschaften. Im ehemaligen Jugoslawien wurde daher insbesondere das private Eigentum an Produktionsmitteln abgeschafft und durch das gesellschaftliche Eigentum ersetzt. Das Kataster wurde kommunal geführt, die Zuständigkeit für das Grundbuch lag bei den Gerichten. Eine Fortführung der existierenden Eigentums- und Katasternachweise fand kaum statt.

1992 wurden die 21 kommunalen Katasterämter und der mit Eigentumsrecht befasste Teil des staatlichen Instituts für Geodätische- und Eigentumsangelegenheiten in eine neu gegründete Liegenschaftskatasterbehörde überführt. Mit einer Gesetzes-

reform wurde die Zuständigkeit für den Nachweis der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie die Zuständigkeit für die Grundlagenvermessung auf dieses sog. Direktorat für Liegenschaftskataster übertragen. Dieses Direktorat war direkt beim Premierminister angesiedelt (2006 wurde es dem Finanzministerium unterstellt). Gleichzeitig wurde das integrierte Liegenschaftskataster als amtliches Register nach dem Personalfoliensystem zum Nachweis der Eigentums- und sonstige Rechte sowie der Grundstücke eingerichtet.

Zum damaligen Zeitpunkt existierten drei verschiedene Arten von Katasterdaten in Montenegro:

- Verzeichniskataster – für die Gebiete, für die es weder Katasterpläne noch Landregister gibt
- Landregister
- Landkataster – aufgebaut auf Grundlage der Nachweise der österreichisch-ungarischen graphischen Vermessung und photogrammetrischer Neuvermessung. Diese Daten lagen ausschließlich in analoger Form vor, wurden ohne Harmonisierung von verschiedenen Stellen parallel geführt und nur mangelhaft fortgeführt.

Das integrierte Liegenschaftskataster besteht aus der sog. Eigentümerliste, der Katasterkarte, den Vermessungsunterlagen und sonstigen Dokumenten. Die Eigentümerliste ist das Grunddokument des Nachweises der Liegenschaften und der Rechte an diesen. Sie setzt sich aus vier Bereichen zusammen: der A-, B-, V- und G-Liste. Die A-Liste beinhaltet Informationen zur Parzelle. Die B-Liste listet alle Rechteinhaber an der Parzelle. Die V-Liste führt die Objekte auf der Parzelle (Gebäude und Eigentums-Apartments) mit jeweiligen Besitzern und Nutzern auf. Ein 2007 zusätzlich eingeführter Teil der V-Liste

bezieht sich auf das Leitungskataster und weist Leitungen auf der Parzelle und deren Rechtsinhaber nach. Die G-Liste enthält alle Belastungen, Einschränkungen und sonstigen Rechte auf der Liegenschaft. Die Eigentümerliste enthält alle Parzellen in einer Katastergemeinde, die im Eigentum des selben Rechteinhabers sind.

Die Katasterkarte ist der graphische Nachweis der Parzelle und den darauf befindlichen Gebäuden sowie Nutzungsartengrenzen.

### **Aufbau und heutiger Stand des integrierten Liegenschaftskatasters**

Der Aufbau des Katasters erfolgt heute hauptsächlich mit photogrammetrischen Methoden. Nach Signalisierung der Grundstücksgrenzen durch die Eigentümer und anschließender Befliegung werden die vermutlichen Grenzverläufe und Gebäude in Orthophotos markiert. Diese dienen als Grundlage für das anschließende Verfahren zur Registrierung der Eigentums- und sonstigen Rechte. Je nach gesetzlich definiertem Zielmaßstab der Katasterkarte (1:500 in Altstadtkernen bis 1:5000 in Waldgebieten) produziert die Katasterbehörde Orthophotos mit einer Bodenauflösung von 5 cm bis 50 cm.

Die Registrierung der Rechte erfolgt nach Katastergemeinden durch eine Kommission. Diese setzt sich aus zwei bestellten Vertretern der Katasterbehörde (ein Jurist und ein Geodät) sowie einem Vertreter der jeweiligen Gemeinde zusammen. Die Leitung der Kommission obliegt dem Juristen der Liegenschaftskatasterbehörde. Im Verlauf des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf Grundlage des Landkatasters (wo vorhanden) und sonstigen beigebrachten Dokumenten eine vorläufige Eigentümerliste mit Eigentums- und



Republika Crna Gora  
Vlada Republike Crne Gore  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 0-0-1698/2008  
Datum: 28.05.2008  
KO: PODGORICA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti  
("Službeni list CG" br. 29/07), postupajući po zahtjevu

iz :

## LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 2

Podaci o parcelama									
Broj parcele Broj Podbroj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod		
727	-	33	MAKA DUKOVICA	GRADNJE		212	0,00		
1	6	33	MAKA DUKOVICA	Porođišta stambena zgrada GRADNJE		56	0,00		
727	-	33	MAKA DUKOVICA	GRADNJE		292	0,00		
1	6	33	MAKA DUKOVICA	Porođišta stambena zgrada GRADNJE		79	0,00		
						639	0,00		

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava	
Matični broj ili broj i datum upisa	Osnov prava
000002019710 PODGORICA	Osnovanje Korišćenje
Obim prava	
1/1	

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta									
Broj parcele Broj Podbroj zgrade	Broj Nacin korišćenja Osnov sticanja	Godina Izgradnje	Sobnost	Spratnost - Sprat Površina	Osno Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto				
726	1	960	P	56	-	-	-	-	-
		960	P	48	Stogina ARŠOVIĆ ALEKSANDAR DRAGOLJUB MOMIŠIĆI	1/1	1/1		

Strana: 2

727	1	Porođišta stambena zgrada GRADNJE	967	P	79	ARŠOVIĆ DRAGOLJUB ĐOVAN 4411111887
		Nosiocilni prostor GRADNJE	967	P	63	ARŠOVIĆ DRAGOLJUB ĐOVAN 4411111887

Podaci o teretima i ograničenjima									
Broj parcele Broj Podbroj zgrade	Broj Nacin korišćenja Osnov sticanja	Godina Izgradnje	Sobnost	Spratnost - Sprat Površina	Osno Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto				
727	1	1	Porođišta stambena zgrada	-	-	1/1	1/1		
		2	Porođišta stambena zgrada	-	-	1/1	1/1		

Takva je oslobodjenja na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksumama ("Sl. list CG" br. 55/03, 46/04, 61/05 i 02/06)

Naslobnik:

Janković Veselin, djeli pra

Abb. 2: Eigentümerliste

sonstigen Rechte an jeder einzelnen Parzelle erstellt. Gegebenenfalls werden die Grenzverläufe auf Grundlage alter Nachweise durch örtliche Vermessung verifiziert. Eigentümer der Gebäude werden die Bauherren, auf deren Namen eine Bau- oder Nutzungsgenehmigung ausgestellt wurde. Ist dies nicht der Fall oder erfolgte Überbau wird in der G-Liste ein entsprechender Eintrag vorgenommen. Das gleiche Verfahren wird bei im Bau befindlichen Objekten angewandt.

Die Arbeit der Kommission endet mit Übergabe der vorläufigen Eigentümerliste und zugehörigen Dokumente an die Liegenschaftskatasterbehörde.

Nach Übertragung der Daten in die digitale Katasterdatenbank wird das integrierte Liegenschaftskataster als formaler Nachweis der Eigentumsrechte durch die Katasterbehörde in Kraft gesetzt und die Gültigkeit der bisherigen Nachweise aufgehoben.

Die nationale Liegenschaftskatasterbehörde arbeitet seit ihrer Einrichtung 1992 am Aufbau des integrierten Liegenschaftskatasters. Aus Mangel an ausreichenden Budgetmitteln stagnierte der Aufbau des Liegenschaftskatasters in den vergangenen fünf Jahren jedoch. Heute ist das integrierte Liegenschaftskataster für ca. 51 % des gesamten Staatsgebietes, welche alle urbanen Gebiete einschließt, erstellt und in Kraft gesetzt. Dies entspricht ca. 77 % aller Parzellen und 76 % aller Rechtsinhaber. In

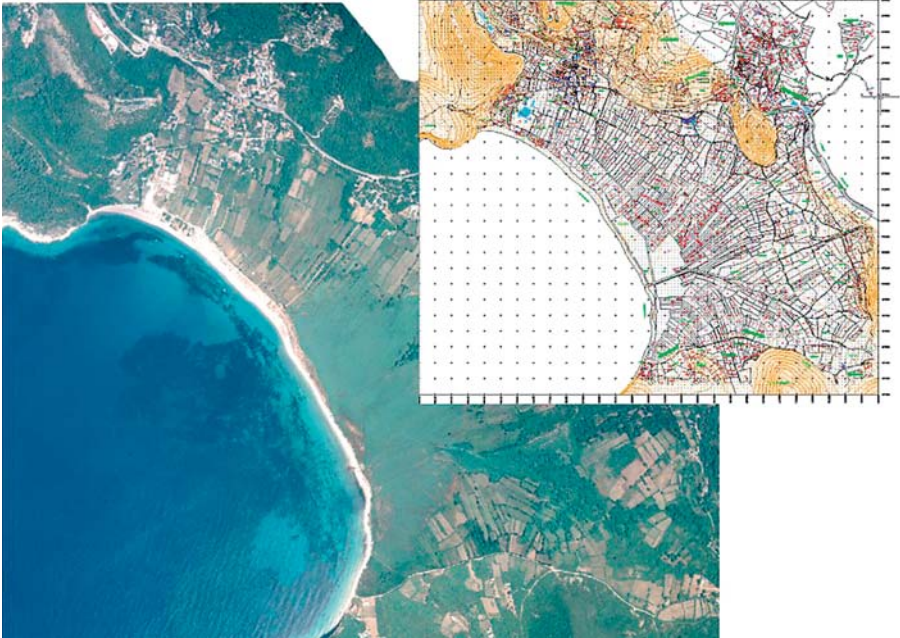


**Abb. 3: Ausschnitt Orthophoto (Bodenauflösung 20 cm) und Grundstücksgrenzen mit Gebäuden, Gemeinde Tivat**

47 % der Landesfläche (253 Katastergemeinden) ist noch das Verzeichniskataster gültiger Nachweis des Eigentums, in den verbleibenden 2 % (29 Katastergemeinden) ist das Landkataster der rechtsverbindliche Eigentumsnachweis.

	insgesamt	Integriertes Liegenschaftskataster
Landesfläche	13693 km <sup>2</sup>	6965 km <sup>2</sup>
Katastergemeinden	795	513
Anzahl Parzellen	1467500	1133335
Anzahl Eigentumstitel	304085	232604

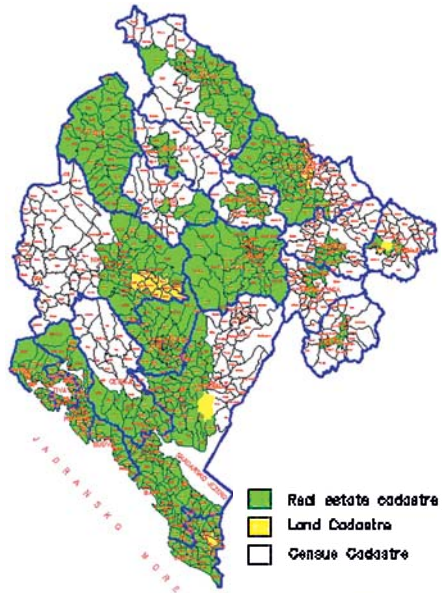
**Tabelle 1: Übersicht über Stand des Liegenschaftskatasters (Quelle: [MDF])**



**Abb. 4: Ausschnitt Orthophoto und Eigentumssituation mit Höhenlinien, Buljarica, Gemeinde Bar**

Da aus dem österreichisch-ungarischen Rechtssystem entstanden, sind die im montenegrinischen „Gesetz über die Vermessung und das Liegenschaftskataster“ verankerten Prinzipien des montenegrinischen Liegenschaftskatasters vergleichbar mit denen des Grundbuchs in Deutschland: Konstitutivwirkung (Art. 8), Publizitätsprinzip (Art. 9), Gutgläubenswirkung (Art. 10), Legalitätsprinzip (Art. 11).

Alle Nachweise werden digital geführt. Auch in den Bereichen des Landes, in denen noch kein Liegenschaftskataster aufgebaut wurde, wurden die alten Nachweise in digitaler Form überführt. Das Grundbuch sowie das Verzeichniskataster wurden vollständig in eine Datenbank übertragen. Alte Katasterkarten wurden in Vektorform digitalisiert.



**Abb. 5: Stand des integrierten Liegenschaftskatasters**

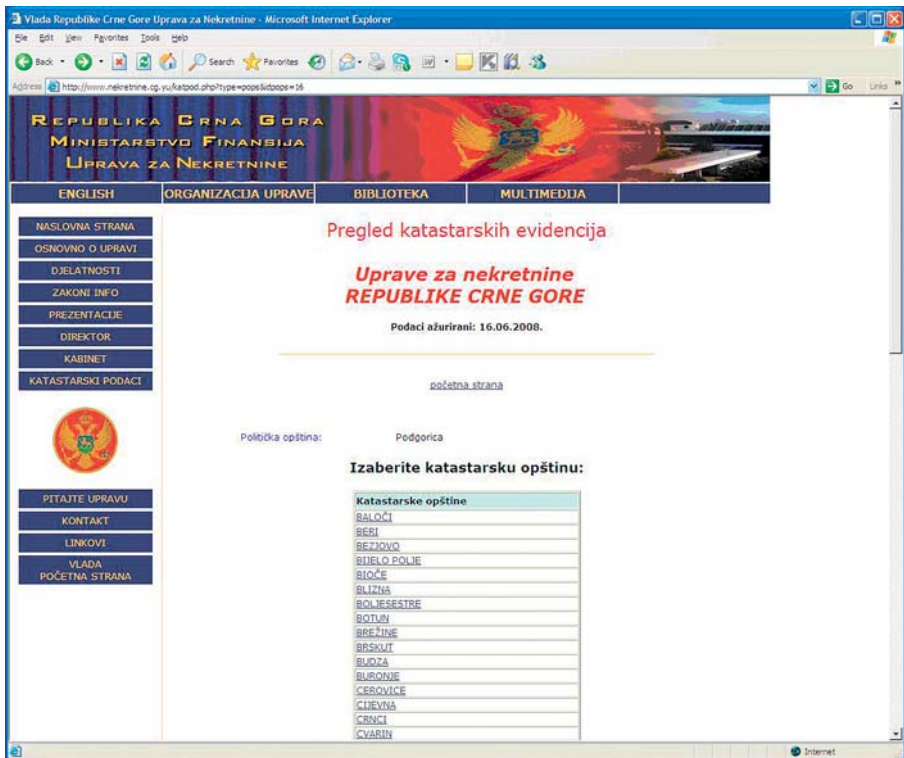


Abb. 6: Einsicht in die Eigentümerliste über das Internet

Die größte Herausforderung der nationalen Liegenschaftskatasterbehörde für die kommenden Jahre liegt somit in

- der landesweiten Fertigstellung des Liegenschaftskatasters sowie
- dem Aufbau effizienter und kundenorientierter Dienstleistungen zur Bereitstellung aktueller, flächendeckender Daten.

Bereits heute ist die Eigentümerliste mit allen ihren Teilen kostenlos über das Internet zugänglich. Die Gestaltung dieses Angebotes ist jedoch noch nicht besonders nutzerfreundlich und die Tagesaktualität der Daten noch nicht gewährleistet.

In den kommenden 5 Jahren will die Behörde jährlich für jeweils ca. 52000 ha

Landesfläche das Liegenschaftskataster aufbauen und sein Informationssystem weiterentwickeln. Dazu stellt die Regierung auf Grundlage des mittelfristigen Arbeitsprogramms 2008 - 2013 umfangreiche Finanzmittel zur Verfügung.

Diese enormen Aufgaben sind nur unter Beteiligung des Privaten Vermessungssektors lösbar. Zwar ist die Lizenzierung privater Vermesser zur Durchführung von Katastervermessungen bereits seit mehreren Jahren möglich, aufgrund fehlender Durchführungsbestimmungen zur Regelung des Verhältnisses privater – öffentlicher Vermessungssektor beschränken sich die privaten Vermessungsarbeiten praktisch jedoch auf den Bereich der

Ingenieurvermessung. Aufgrund des Auslaufens gesetzlicher Übergangsbestimmungen liegt seit 1. Juni 2008 nunmehr die alleinige Zuständigkeit für die Ausübung von Vermessungsarbeiten zur Erstellung und Fortführung des Liegenschaftskatasters bei den lizenzierten Vermessungsbüros.

Derzeit sind bei der Liegenschaftskatasterbehörde 18 in- und ausländische Firmen für verschiedene Arten von Arbeiten lizenziert. Die personellen und technischen Kapazitäten, insbesondere der montenegrinischen Firmen, sind jedoch noch als gering zu bewerten. Notwendig ist daher Unterstützung des privaten Vermessungssektors, sich als starker und vertrauensvoller Partner der Liegenschaftskatasterbehörde zu etablieren.

Weitere Aufgaben auf dem Gebiet der Grundlagenvermessung sind die Einführung von ETRS89 als Staatliches Referenzsystem sowie die Bestimmung des Geoids. Seit der Unabhängigkeit Montenegros 2006 obliegt der Behörde zudem die Zuständigkeit für die Erstellung und Fortführung topographischer Kartenwerke. Weiterhin soll ein zentrales Leitungskataster durch die Katasterbehörde aufgebaut und fortgeführt werden.

### **Partnerschaft mit der LGB**

Seit 2004 führt die Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH im Auftrag des deutschen Bundesministeriums für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung das Projekt Kommunales Landmanagement in Montenegro durch. Ziel des Projektes ist die Verbesserung von Rechtssicherheit und der Raum- und Bauleitplanung als wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigeren Nutzung der Ressource Land. Größtes

Problem sind mangelnde Fach- und Managementkapazitäten in den kommunalen Ämtern und relevanten Ministerien sowie das Fehlen zuverlässiger Planungsinformationen. Insbesondere an der Küste und der Hauptstadt ist eine unkontrollierte städtische Entwicklung mit einhergehender mangelhafter Infrastrukturentwicklung zu beobachten.

Das Projekt fokussiert sich mit seinen Aktivitäten insbesondere auf die Kommunen in den Bereichen Bauleitplanung und Grundsteuer. Die Aktualisierung veralteter und Erstellung neuer Bauleitpläne auf Basis ausreichender Daten und entsprechend einem integrierten Planungsansatz legt die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinden. Die Grundsteuer bildet eine der wichtigsten eigenen Einkommensquellen mit einem hohen Steigerungspotential für die Kommunen. Wichtigste Datengrundlage für beide Sektoren ist das Liegenschaftskataster. Daher unterstützt das Projekt ebenfalls die nationale Liegenschaftskatasterbehörde hinsichtlich der Bereitstellung der Daten an die Nutzer. Heute existiert in allen Gemeinden eine regelmäßig aktualisierte Sekundärkatasterdatenbank, auf welche die kommunalen Stadtplanungs- und Grundsteuerämter zugreifen. In einigen Gemeinden ist zudem bereits zusätzlich eine Anbindung der kommunalen Liegenschaftsämter realisiert.

Im Rahmen dieses GTZ-Projektes konnte eine Partnerschaft der montenegrinischen Liegenschaftskatasterbehörde und dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg begründet werden. Die entsprechende Kooperationsvereinbarung wurde am 27. Mai 2008 von den Leitern beider Behörden unterzeichnet. Gegenstand der Partner-



**Abb. 7: Mićo Orlandić, Direktor der montenegrinischen Katasterbehörde und Heinrich Tilly, Präsident der LGB, bei Unterzeichnung des Memorandums of Understanding**

schaft ist Unterstützung in den folgenden Bereichen:

- Erstellung nachgeordneter Gesetzensvorschriften, insbesondere bzgl. des privaten lizenzierten Vermessungssektors
- Umstellung des staatlichen Lagereferenzsystems auf ETRS89 als neues Referenzsystem
- Entwicklung eines Datenmodells für das Liegenschaftskataster und Geotopographie sowie dem Aufbau eines Geoportals und Geo-Diensten
- Unterstützung im Aufbau von Geschäftsprozessen und Workflows zur Erstellung, Fortführung und Herausgabe von topographischen Karten unterschiedlicher Maßstabsreihen
- Fachbezogene Aus- und Weiterbildung

Seit Unterzeichnung der Vereinbarung fanden bereits drei intensive Expertenaustausche zu den verschiedenen Bereichen zwischen Brandenburg und Montenegro statt. Vier weitere sind bis Ende des Jahres geplant.

### **Ausblick**

Im Vergleich zu seinen Nachbarländern ist in Montenegro der Aufbau eines flächendeckenden Eigentumssicherungssystems durch Einrichtung des integrierten Liegenschaftskatasters relativ weit fortgeschritten. Dennoch steht die nationale Liegenschaftskatasterbehörde vor großen Herausforderungen, die bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und den Annäherungsprozess an die EU eine erhöhte Dringlichkeit besitzen.

Die Fertigstellung des Liegenschaftskatasters und die Etablierung effizienter Prozesse für eine kontinuierliche Fortführung und kundenorientierte Bereitstellung der Daten als Instrument der Eigentums-sicherung und Grundlage der Erstellung von Bauleitplänen zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Montenegro müssen weiter energisch vorangetrieben werden. Nur auf diese Weise ist die derzeitige positive wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig zu gestalten und die großartigen Landschaften Montenegros zu erhalten.

Die montenegrinischen Kollegen profitieren dabei durch die etablierte Partnerschaft mit der LGB von Erfahrungen insbesondere aus Brandenburg. Aber auch den Kollegen aus Brandenburg bietet der Erfahrungsaustausch sicherlich wertvolle Impulse für ihre Tätigkeit in Deutschland.

## **Literatur**

[MdF] Republik Montenegro, Ministerium der Finanzen: Mittelfristiges Arbeitsprogramm der Vermessungsarbeiten und des Liegenschaftskatasters für den Zeitraum 2008 - 2013, Podgorica, 2007

[MONSTAT] National Office for Statistics  
MONSTAT: Census of population, households and dwellings in the Republic of Montenegro in 2003, Podgorica, 2004

[WTTC] World Travel & Tourism Council: Country Report Montenegro, London, 2007

