

Baugenehmigungen und Unterlagen

Ein vollstaendiger Leitfaden zu bulgarischen Baugenehmigungen fuer EU-Buerger und britische Kaeufer

Warum Dieses Dokument Wichtig Ist

Bevor Sie eine Neubauwohnung oder ein Haus in der Region Burgas kaufen, muessen Kaeufer sicherstellen, dass alle Baugenehmigungen und Unterlagen rechtsgueltig und vollstaendig sind. Gemaess bulgarischem Recht (Raumordnungsgesetz – ZUT) und der EU-Richtlinie 2011/83/EU sind Verkaeufer verpflichtet, vor dem Abschluss eines Kaufvertrags vollstaendige Auskunft ueber alle Genehmigungen zu erteilen.

1. Das Bulgarische Baugenehmigungssystem - Ueberblick

Der Rahmen fuer die Erteilung von Baugenehmigungen in Bulgarien wird durch das Raumordnungsgesetz (Zakon za Ustroystvo na Teritoriyata – ZUT) geregelt, das zuletzt 2023 geaendert wurde, um es an die EU-Umwelt- und Energiestandards anzupassen. Jedes neue Wohngebaeude muss eine verbindliche Abfolge von Verwaltungsgenehmigungen durchlaufen, bevor es rechtsgueltig verkauft oder bewohnt werden darf.

2. Wichtige Genehmigungsdokumente - Erlaeutert

Planungsgenehmigung (Razreshenie za Proektirane)

Wird vom Chefarchitekten der Gemeinde erteilt und ermaechtigt den Bautraeger, detaillierte Architektur- und Ingenieurplaene in Auftrag zu geben. Sie bestaetigt, dass das Grundstueck fuer Wohnzwecke ausgewiesen ist (in der Regel Zone Zh1 oder Zh2 in der Region Burgas) und dass die vorgeschlagenen Gebaeudeparameter dem detaillierten Bebauungsplan (PUP/PZ) entsprechen.

Baugenehmigung (Razreshenie za Stroezh)

Die zentrale Genehmigung, erteilt gemaess Art. 148 ZUT durch die Regionale Direktion fuer staatliche Baukontrolle (DNSK) oder die Gemeindeverwaltung. Sie genehmigt die vollstaendige Architekturplanung, statische Berechnungen, Brandschutzlayout und den Energieausweis (Pflichtdokument gemaess EU-Richtlinie 2010/31/EU – EPBD). Kaeufer sollten eine beglaubigte Kopie anfordern.

Baubeginnprotokoll (Protokol za Nachalo na Stroitelstvo - Protokoll 2)

Wird vor Beginn jeglicher Erdarbeiten unterzeichnet. Dieses Dokument erfasst das Baubeginn-Datum, bestaetigt den bestellten lizenzierten Bauueberwacher (technischen Leiter) und aktiviert die Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers. Es wird bei der DNSK archiviert.

Bauueberwachungstagbuch (Kniga za Nadzor)

Ein taeglich gepflegtes Protokoll auf der Baustelle, das von einem lizenzierten, unabhaengigen Bauaufsichtsunternehmen gefuehrt wird. Kaeufer koennen Auszuege anfordern, die Konformitaetspruefungen, Materialtestergebnisse und etwaige Abweichungen von den genehmigten Plaenen dokumentieren.

Akt 14 - Tragwerksabschluss

Wird ausgestellt, wenn das tragende Tragwerk (Fundamente, Stuetzen, Decken) fertiggestellt und geprueft wurde. Zeigt an, dass die Gebaeudehuelle statisch standfest ist und Ausbauarbeiten beginnen koennen.

Akt 15 - Abschlussprotokoll

Ein mehrseitiges Protokoll, das vom Bautraeger, Auftragnehmer, Projektplanern (Architekt, Statiker, TGA-Ingenieure), unabhaengiger Bauaufsicht und einem Gemeindevertreter unterzeichnet wird. Es bescheinigt, dass das Gebaeude der genehmigten Baugenehmigung entspricht und bereit fuer die Nutzungspruefung ist. Voraussetzung fuer die Nutzungsgenehmigung.

Nutzungsgenehmigung (Razreshenie za Polzvane - Akt 16)

Wird von der DNSK gemaess Art. 177 ZUT erteilt - das endgueltige, rechtsverbindliche Zertifikat, dass das Gebaeude sicher, fertiggestellt und bewohnbar ist. Es sollte kein Objekt erworben werden, das ohne Akt 16 zur Nutzung bestimmt ist. Ein Kauf 'vom Plan' (vor Akt 16) ist rechtmaessig, birgt jedoch ein Fertigstellungsrisiko.

Energieausweis (Sertifikat za Energiyna Efektivnost)

Pflichtdokument gemaess bulgarischer Verordnung Nr. RD-16-1594/2013 und EU-Richtlinie 2010/31/EU. Neubauten in Bulgarien muessen mindestens die Energieklasse C erreichen; EU-Vorschriften zielen auf Niedrigstenergiegebaeude (NZEB) fuer Bauten nach 2021 ab. Der Energieausweis muss dem Kaeufer bei der notariellen Unterzeichnung ausgehaendigt werden.

3. Pruefcheckliste fuer EU- und britische Kaeufer

Dokument	Zweck
Grundbuchauszug	Bestaetigt das rechtsgueltige Eigentumsrecht des Bautraegers an der Parzelle (Art. 22 Katastergesetz).

Gueltige Baugenehmigung	Ablaufdatum pruefen – Genehmigungen erlischen, wenn innerhalb von 3 Jahren nicht mit dem Bau begonnen wird (Art. 153 ZUT).
Akt 15 oder Akt 16	Je nach Fertigstellungsstand zum Kaufzeitpunkt.
Energieausweis	Mindestens Klasse C fuer Neubauten.
Notariell beglaubigte Lageplanskizze (Skitsa)	Von der Katasteragentur (AGKK).
Geodestaischer Vermessungsplan	Bestaetigt, dass der Gebaeudegrundriss der Genehmigung entspricht.
Lastenfreiheitszeugnis	Vom Grundbuchamt Burgas – bestaetigt, dass keine Hypotheken oder Belastungen auf dem Objekt liegen.
Brandschutzbescheinigung	Ausgestellt von der Brandschutzdirektion des Innenministeriums.
Wasser- und Abwasseranschlussbescheinigung	Von ViK Burgas – bestaetigt die rechtmassige Anschlussgenehmigung.

4. Hinweis fuer britische Kaeufer nach dem Brexit

Seit dem 1. Januar 2021 werden britische Staatsangehoerige gemaess bulgarischem Recht als Drittstaatsangehoerige (Nicht-EU) behandelt. Die Anforderungen an die Baugenehmigungsdokumentation sind jedoch fuer alle Kaeufer identisch, unabhaengig von ihrer Staatsangehoerigkeit – die Genehmigungen sind an die Immobilie gebunden, nicht an den Kaeufer. Britische Kaeufer sollten zusaetzlich beglaubigte englische Uebersetzungen der wichtigsten Genehmigungen fuer ihre eigenen Unterlagen und fuer eventuelle Anforderungen britischer Hypothekengeber anfordern.

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Rechtsberatung dar. Bitte konsultieren Sie stets einen qualifizierten bulgarischen oder EU-zugelassenen Rechtsanwalt, bevor Sie eine Immobilienentscheidung treffen. | Kavaleo | kavaleo.eu