

Schritt-fuer-Schritt Kaufprozess

Von der ersten Anfrage bis zur Eigentumsregistrierung – Ihr vollstaendiger Leitfaden in Burgas

Rechtsrahmen

Immobilienkauefe in Bulgarien werden durch das Eigentumsgesetz (ZS), das Notariatsgesetz (ZNND), das Registrierungsgesetz und die Grundbuchordnung geregelt. Alle Transaktionen mit Immobilien muessen durch eine notarielle Urkunde vor einem lizenzierten bulgarischen Notar mit oertlicher Zustaendigkeit fuer den Bezirk Burgas abgeschlossen werden.

SCHRI TT 1

Erstrecherche und Objektauswahl

Besichtigen Sie das Objekt und pruefen Sie den Handelsregistrauszug des Bautraegers, seine Referenzen sowie laufende Rechtsstreitigkeiten (abrufbar beim Bezirksgericht Burgas). Vergewissern Sie sich, dass die Immobilie im Kataster (AGKK) eingetragen ist und der Bautraeger ueber einen lastenfreien Eigentumstitel verfuegt.

SCHRI TT 2

Reservierungsvertrag und Anzahlung

Ein Reservierungsvertrag nimmt das Objekt vorruebergehend vom Markt. Typische Anzahlung: 1-3 % des Kaufpreises. Dies ist kein Vorvertrag und bietet nur begrenzte Rechtsschutz. Stellen Sie sicher, dass Rueckzahlungsbedingungen klar formuliert sind. Die EU-Verbraucherrechterichtlinie 2011/83/EU gewaehrt bei Fernvertraegen ein 14-taegiges Widerrufsrecht – klaeren Sie die Anwendbarkeit mit Ihrem Anwalt.

SCHRI TT 3

Due-Diligence-Pruefung (rechtliche Ueberpruefung)

Ihr unabhaengiger Anwalt muss: (a) die Eigentumskette pruefen; (b) ein Lastenfreiheitszeugnis beim Grundbuchamt Burgas einholen; (c) die Baugenehmigungskonformitaet (Akt-16-Status) pruefen; (d) unbezahlte Grundsteuern oder Versorgungsschulden pruefen; (e) bestaetigen, dass gegen den Bautraeger kein Insolvenzverfahren laeuft.

**SCHRI
TT 4****Vorvertrag (Predvariteen Dogovor)**

Ein verbindlicher Privatvertrag gemäss Art. 19 des Schuldrechtsgesetzes (ZZD). Er legt fest: genaue Objektbeschreibung und Katasterkennung, Kaufpreis und Zahlungsplan, Fertigstellungsfrist, Vertragsstrafen sowie Eigentumsuebertragungsbedingungen. Typische Anzahlung: 10 %. Der Vorvertrag kann beim Grundbuchamt registriert werden (Art. 19(3) ZZD), um den Kaeufer vor Anspruechen Dritter zu schuetzen – sehr empfehlenswert.

**SCHRI
TT 5****Bulgarische Personenidentifikationsnummer**

EU-Buerger: BULSTAT-/Personennummer beim BULSTAT-Register (Registrierungsagentur). Britische Kaeufer: ebenfalls registrieren; bei Wohnsitz in Bulgarien ggf. auch EGN erforderlich. Diese Nummer ist fuer die notarielle Urkunde und die Grundsteuerregistrierung obligatorisch.

**SCHRI
TT 6****Abschlusszahlung und Hypothekenarrangements**

Bei Finanzierung: bulgarische Banken bieten auslaendischen Kaeufern Hypotheken an (typischerweise bis zu 70 % LTV mit Einkommensnachweis). Zahlungen erfolgen direkt auf das bulgarische BGN- oder EUR-Konto des Bautraegers. Alle Ueberweisungen muessen der EU-Geldwaescherichtlinie (AMLD6, 2021) entsprechen.

**SCHRI
TT 7****Notarielle Unterzeichnung**

Der Notar des Bezirks Burgas erstellt die notarielle Urkunde anhand der eingereichten Unterlagen beider Parteien. Kaeufer und Verkaeuer (oder Bevollmaechtigte) unterzeichnen persoendlich vor dem Notar. Der Notar prueft die Identitaet, liest die Urkunde vor und bestaetigt die informierte Zustimmung. Die Gebuehren werden gemäss staatlicher Staffelskala berechnet (ca. 0,1-0,5 % des deklarierten Werts).

**SCHRI
TT 8****Eigentumsregistrierung**

Der Notar uebermittelt die Urkunde noch am selben Tag elektronisch an das Grundbuchamt Burgas (Imoten Registar). Die Registrierung ist innerhalb von 1-3 Werktagen abgeschlossen. Anschliessend muss sich der Kaeufer innerhalb von 2 Monaten beim Grundsteueramt der Gemeinde Burgas registrieren (Art. 14 ZMDT).

**SCHRI
TT 9****Versorgungsanschluesse und Uebergabe**

Nach der Registrierung schliesst der Kaeufer Vertraege mit den Versorgern ab: ElektroHold (Strom), ViK Burgas (Wasser/Abwasser), Overgas (Erdgas, sofern verfuegbar). Ein Uebergabeprotokoll wird zwischen Bautraeger und Kaeufer unterzeichnet – dieses Dokument aktiviert die gesetzliche Gewaehrleistungsfrist.

Eigentümerergemeinschaft (Etazha Sobstvenost)

Gemäss dem Wohnungseigentumsgesetz (ZUES) muss bei Gebäuden mit mehreren Einheiten eine Eigentümerergemeinschaft gegründet oder beigetreten werden. Diese verwaltet Gemeinschaftsflächen, Instandhaltungsbudgets und Hausordnung.

Kostenueberblick

Kostenposition	Typischer Betrag	Hinweise
Notargebuehr	0,1-0,5 % des Werts	Staatl. Staffel, max. BGN 3.000
Grundbuchgebuehr	0,1 % des Werts	An Grundbuchamt zahlbar
Kommunale Grunderwerbsteuer	2-3 %	Festgelegt von Gemeinde Burgas
Anwaltshonorar	1-2 %	Unabhaengiger Anwalt (empfohlen)
Uebersetzung und Apostille	EUR 100-300	Fuer nicht-bulgarische Dokumente
Jaehrliche Grundsteuer	0,15 %	Des veranlagten Steuerwerts, Burgas

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