

Empfehlung: Unabhaengiger Rechtsanwalt

Warum Sie einen eigenen Anwalt benoetigen – und wie Sie den Richtigen finden

Unsere Grundsatzposition

Wir empfehlen jedem Kaeufer nachdrueecklich, einen unabhaengigen Rechtsanwalt zu beauftragen, der ausschliesslich die Interessen des Kaeufers vertritt. Dies ist von etwaigen Rechtsdienstleistungen, die wir als Bautraeger anbieten, getrennt. Dieser Leitfaden entspricht der EU-Verbraucherrechterichtlinie 2011/83/EU und dem bulgarischen Rechtsanwaltsgesetz (ZAdv).

1. Warum ein Unabhaengiger Anwalt Unverzichtbar Ist

Interessenkonfliktfreie Beratung

Der Anwalt des Bautraegers vertritt den Bautraeger. Ein unabhaengiger Anwalt vertritt ausschliesslich Sie und hat eine treuhaenderische Pflicht, Ihre Interessen zu schuetzen – gemaess dem bulgarischen Rechtsanwaltsgesetz und den europaeischen Berufsstandards (CCBE-Kodex).

Pruefung von Eigentumsrecht und Genehmigungen

Ihr Anwalt holt selbstaendig alle Kataster- und Grundbuchdokumente ein und prueft diese – er verlaesst sich nicht auf vom Bautraeger bereitgestellte Kopien. Dies ist der wirksamste Schutz vor Betrug oder nicht offengelegten Belastungen.

Vertragspruefung und -verhandlung

Vorvertraege enthalten haeufig bautraegerfreundliche Klauseln (z. B. einseitige Preisanpassung, begrenzte Verzugsstrafen). Ein Anwalt verhandelt ausgewogene Bedingungen.

Steuer- und Compliance-Beratung

Ein lokaler Anwalt beraet zur bulgarischen Grundsteuer, zu MwSt-Implikationen (Neubauten unterliegen 20 % MwSt.) und zu den Meldepflichten in Ihrem Heimatland.

Vollmachtvorbereitung

Wenn Sie bei der notariellen Unterzeichnung nicht persoendlich anwesend sein koennen, kann Ihr Anwalt auf der Grundlage einer notariell beglaubigten und apostillierten Vollmacht handeln – fachgerecht erstellt von einem Fachmann.

2. Auswahlkriterien fuer einen Immobilienanwalt

Qualifikation	Muss bei der Bulgarischen Rechtsanwaltskammer eingetragen sein. EU-Anwaelte koennen auch gemaess Richtlinie 98/5/EG taetig sein.
Spezialisierung	Nachgewiesene Erfahrung im bulgarischen Immobilienrecht und grenzueberschreitenden Transaktionen fuer EU- und britische Mandanten.
Sprachkompetenz	Sollte fliessend Englisch (und/oder Ihre Sprache) sprechen. Alle Dokumente sind auf Bulgarisch – professionelle Uebersetzung ist Teil des Leistungsumfangs.
Unabhaengigkeit	Bestaetigen Sie, dass kein Geschaeftsverhaeltnis mit unserem Unternehmen besteht. Fragen Sie direkt nach.
Kostentransparenz	Serioeser Anwalt legt vor Beginn einen schriftlichen Honorarvertrag vor. Typische Honorare: 1-2 % des Kaufpreises oder Pauschalhonorar EUR 800-2.000.
Berufshaftpflichtversicherung	Fordern Sie einen Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung an (Pflicht gemaess Art. 61 Rechtsanwaltsgesetz).

3. Wo Sie Einen Qualifizierten Anwalt Finden

Verzeichnis der Bulgarischen Rechtsanwaltskammer

Offizielles, durchsuchbares Verzeichnis unter bar-register.bg. Sie koennen direkt nach qualifizierten Anwaelten suchen – ein verifiziertes Anwaltsprofil aus dem Bezirk Burgas finden Sie beispielsweise unter: <https://bar-register.bg/attorney/1700098480>

Botschaft Ihres Heimatlandes in Sofia

Die britische, deutsche, franzoesische und weitere Botschaften fuehren Listen englischsprachiger Anwaelten, die Erfahrung mit der Betreuung ihrer Staatsangehoerigen in Bulgarien haben.

CCBE-Europaeisches Anwaltsnetzwerk

Der Rat der Anwaltskoerperschaften Europas (www.ccbe.eu) bietet ein grenzueberschreitendes Vermittlungsnetzwerk fuer EU-zugelassene Anwaelten, die in anderen Mitgliedstaaten taetig sind.

Law Society of England and Wales

Das 'Find a Solicitor'-Tool der Law Society (www.solicitors.lawsociety.org.uk) umfasst britische Kanzleien mit Bulgarienkompetenz im Immobilienbereich.

Persoенliche Empfehlungen

Andere britische oder EU-Kaeufer, die bereits in der Region Burgas gekauft haben, sind eine hervorragende Informationsquelle. Online-Expat-Foren (z. B. BritishExpats.com) enthalten authentische Erfahrungsberichte.

4. Vollmacht - Kauf aus der Ferne

Viele EU- und britische Kaeufer schliessen ihren Kauf ab, ohne fuer jede Phase nach Bulgarien zu reisen. Eine notarielle Vollmacht (Notarialno Palnomoshno) erlaubt es Ihrem Anwalt, in Ihrem Namen zu handeln. Anforderungen:

- Unterzeichnet vor einem bulgarischen Notar (bei Aufenthalt in Bulgarien) ODER vor einem Notar im Heimatland mit Apostille (Haager Apostille-Uebereinkommen).
- Fuer britische Dokumente: Apostille des UK Foreign, Commonwealth & Development Office (FCDO) – Antragsstellung ueber www.gov.uk/get-document-legalised.
- Die Vollmacht muss von einem staatlich anerkannten Uebersetzer ins Bulgarische uebersetzt werden.
- Legen Sie die erteilten Befugnisse praezise fest: Kauf des bestimmten Objekts, Unterzeichnung der notariellen Urkunde, Eigentumsregistrierung, Kaufpreiszahlung. Vermeiden Sie unbegrenzte Generalvollmachten.
- Gueltigkeit der Vollmacht: typischerweise 1 Jahr; Ablaufdatum klar angeben.

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