

Der Notarprozess in Bulgarien

Vollstaendiger Leitfaden zur notariellen Urkunde, zum Unterzeichnungsverfahren und zur Eigentumsregistrierung

Rechtsgrundlage

Immobilienuebertragungen in Bulgarien sind erst nach Ausfertigung einer notariellen Urkunde (Notarialen Akt) vor einem lizenzierten Notar rechtswirksam, gemaess Art. 18 des Schuldrechtsgesetzes (ZZD) und Art. 4 des Notariatsgesetzes (ZNND). Der Notar ist Amtstraeger und unparteiischer Garant fuer die Rechtmaessigkeit und Echtheit der Transaktion.

1. Das Bulgarische Notarsystem

Bulgarische Notare werden vom Justizministerium bestellt und sind Mitglieder der Notarkammer Bulgariens (Notarialna Kamara). Jeder Notar verfuegt ueber eine oertliche Zustaeendigkeit – fuer Immobilien in der Region Burgas duerfen ausschliesslich Notare des Bezirks Burgas die Urkunde ausfertigen. Das Verzeichnis der Notarkammer ist unter www.notary-chamber.org abrufbar.

2. Erforderliche Unterlagen fuer die Notarielle Urkunde

Vom Verkaeufser (Bautraeger)

- Gueltige Baugenehmigung und Akt 16 (Nutzungsgenehmigung) – Originale oder beglaubigte Kopien.
- Eigentumsnachweis (notarielle Urkunde oder vorherige Urkunde) fuer das Objekt/Grundstueck.
- Lastenfreiheitszeugnis (innerhalb von 10 Tagen ausgestellt) vom Grundbuchamt Burgas.
- Lageplanskizze (Skitsa) von der AGKK – 6 Monate gueltig.
- Steuerbescheinigung, die keine ausstehenden Kommunalsteuern bestaetigt (Art. 87 DOPK).
- Gesellschaftsdokumente, wenn Verkaeufser eine juristische Person ist (Handelsregistrauszug, Beschluss).
- Energieausweis.

Vom Kaeufer

- Gueltiger Reisepass oder Personalausweis (fuer EU-Buerger).
- Bulgarische Personenidentifikationsnummer (BULSTAT oder EGN).
- Notarielle Vollmacht, wenn durch einen Vertreter gehandelt wird.
- Heiratsurkunde bei gemeinsamem Kauf (zur Bestaetigung des ehelichen Gueterrechts).
- Fuer britische Kaeufer: apostillierte Vollmacht, wenn ausserhalb Bulgariens unterzeichnet.

3. Ablauf der Notariellen Unterzeichnung - Schritt fuer Schritt

1	Einreichung der Unterlagen Anwalt oder Parteien reichen 1-3 Tage vor der Unterzeichnung alle Unterlagen beim Notar ein. Der Notar prueft Echtheit und Vollstaendigkeit.
2	Urkundenvorbereitung Der Notar erstellt die notarielle Urkunde auf Bulgarisch mit vollstaendiger Katasterbeschreibung, Kaufpreis, Zahlungsbedingungen und Zusicherungen. Eine inoffizielle englische Uebersetzung sollte der Kaeufer vorab einholen.
3	Identitaetspruefung Am Unterzeichnungstag prueft der Notar die Identitaet aller Parteien anhand amtlicher Dokumente. Bei Vollmacht werden deren Gueltigkeit und Umfang geprueft.
4	Vorlesen der Urkunde Der Notar liest die gesamte Urkunde auf Bulgarisch vor. Versteht eine Partei kein Bulgarisch, muss ein beeidigter Dolmetscher anwesend sein (Art. 578 ZPK). Der Dolmetscher unterzeichnet die Urkunde.
5	Unterzeichnung Alle Parteien (und ggf. der Dolmetscher) unterzeichnen jede Seite. Der Notar bringt Siegel und Unterschrift an.
6	Zahlungsbestaetigung Zahlungsnachweis (Bankueberweisungsbeleg oder Hypothekenauszahlungsschreiben) wird bei oder vor der Unterzeichnung vorgelegt.
7	Registrierung am selben Tag Der Notar uebermittelt die unterzeichnete Urkunde noch am selben Tag elektronisch an das Grundbuchamt Burgas (Art. 25 Registrierungsgesetz). Das Eigentumsrecht geht rechtlich mit der Registrierung, nicht mit der Unterzeichnung ueber.

4. Notargebuehren

Notargebuehren sind staatlich festgelegt und nicht verhandelbar. Berechnet wird auf Basis des hoeheren Werts von erklaertem Kaufpreis oder Steuerbemessungswert, genaess der Notargebuehrenverordnung. Alle Betraege sind in Euro (EUR) angegeben (fester Kurs: 1 EUR = 1,95583 BGN). Zusaetzhche Gebuehren fallen fuer beglaubigte Kopien und Registrierung an.

Urkundenwert (EUR)	Notargebuehr (EUR)
Bis EUR 511	EUR 15 (Mindestgebuehr)
EUR 512 - EUR 5.113	EUR 15 + 1,5 % ueber EUR 511

EUR 5.114 – EUR 25.565	EUR 84 + 1,0 % ueber EUR 5.113
EUR 25.566 – EUR 51.129	EUR 289 + 0,5 % ueber EUR 25.565
EUR 51.130 – EUR 255.646	EUR 417 + 0,2 % ueber EUR 51.129
Ueber EUR 255.646	EUR 826 + 0,1 % ueber EUR 255.646 (max. EUR 1.534)

Hinweis: Grundbuchgebuehr (0,1 % des Werts) und kommunale Grunderwerbsteuer (2–3 %) werden separat entrichtet und sind in den Notargebuehren nicht enthalten.

5. Praktische Tipps fuer EU- und Britische Kaeufer

- Bringen Sie den Originalreisepass mit – Kopien werden zur Identitaetspruefung nicht akzeptiert.
- Stellen Sie sicher, dass Ihre bulgarische Personennummer vor dem Unterzeichnungstermin vorliegt.
- Falls Sie eine Vollmacht verwenden: Besorgen Sie Apostille und Uebersetzung rechtzeitig – kurzfristige Verzoegerungen sind der haeufigste Grund fuer verschobene Unterzeichnungen.
- Fordern Sie unmittelbar nach der Unterzeichnung eine beglaubigte englische Uebersetzung der Urkunde fuer Ihre Unterlagen an – der Notar kann diese gegen Gebuehr erstellen.
- Bestaetigen Sie am selben Tag die elektronische Einreichungsreferenznummer des Grundbuchamts – Ihr Anwalt sollte Ihnen diesen Nachweis als Registrierungsbeleg vorlegen.

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