



Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.
zur Förderung marktwirtschaftlicher Strukturen
in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Osteuropa

Seminar für bulgarische Führungskräfte und Fachleute zum
Thema „Ganzheitlicher Lösungsansatz der energetischen Gebäudesanierung“
vom 12.09.-14.09.2007

Informationen für die deutschen Referenten über die bulgarische Wohnungswirtschaft

Gliederung

1. Rahmendaten Bulgariens
2. Strukturen des Wohnungsbestandes
3. Zusammenfassung der Entwicklung des Wohnungsbaus in Plattenbauweise
4. Probleme der Wohnungswirtschaft und Erschwinglichkeit von Wohnraum
5. Die Nationale Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien
6. Das Nationale Programm der Wohnraumerneuerung in der Republik Bulgarien
7. Rechtsgrundlagen der Sanierung von Mehrfamilienhäusern

1. Rahmendaten Bulgariens

Hauptstadt	Sofia
Fläche	110.994 km ²
Einwohnerzahl	7.679.290 (1. Dezember 2006)
Bevölkerungsdichte	69,3 Einwohner pro km ²
BIP/Einwohner	5.616 € (2005)

Die 10 größten Städte (Stand 14. Dezember 2006)

1. Sofia	1.332.029 Einwohner
2. Plowdiw	377.426 Einwohner
3. Warna	353.716 Einwohner
4. Burgas	229.307 Einwohner
5. Russe	193.961 Einwohner
6. Stara Sagora	182.413 Einwohner
7. Plewen	162.124 Einwohner
8. Sliwen	147.557 Einwohner
9. Pasardshik	133.362 Einwohner
10. Kardshali	120.617 Einwohner

Bevölkerung und demografische Prozesse im Jahre 2006

- Bevölkerungsrückgang im Vergleich zu 2005: 0,5 %
- Stadtbewohner: 5.425.300 = 70,6 % der Gesamtbevölkerung
- Landbewohner: 2.254.000 = 29,4 % der Gesamtbevölkerung
- es findet ein ständiger Alterungsprozess der Bevölkerung statt
- ebenso ist ein permanenter Prozess der Rückgangs der arbeitsfähigen Bevölkerung zu verzeichnen

Binnenmigration im Jahre 2006

- insgesamt sind ca. 115.000 Personen umgezogen
- am häufigsten wurden Umzüge von Stadt zu Stadt registriert – 43 % aller Umzüge

Gesamteinkünfte und Ausgaben der Privathaushalte im Juni 2007

(Quelle: <http://www.nsi.bg/BudgetHome/BudgetHome06.07.htm>)

Quelle der Einkünfte (auszugsweise)	Anteil in % der Gesamt- einkünfte	Durchschnitts- einkommen pro Haushalt in Lewa ¹	Durchschnitts- einkommen pro Person in Lewa
Gesamteinkünfte	100,00	614,09	243,11
Löhne und Gehälter	49,80	306,05	212,16
Renten	21,90	134,38	53,20
Kinderzuschläge	0,60	3,53	1,40
Weitere Sozialleistungen	1,50	9,09	3,60
Hauswirtschaft	4,80	29,55	11,70
Verkäufe von Eigentum	3,70	22,42	8,88
Spareinnahmen	-	22,97	9,10
Aufnahme von Krediten	-	27,81	11,01

¹ 1 Euro = 1,96 Lewa – d.V.

2. Strukturen des Wohnungsbestandes

Wohnungseinheiten

Gesamtzahl der Wohnungseinheiten	3.678.441
davon Wohnungseinheiten in Städten	2.291.364
Gesamtzahl der Wohngebäude	2.129.014
davon Wohngebäude in Städten	757.661

Eigentumsstruktur

Eigentumsform	Anteil an den Wohnungseinheiten
privates Eigentum natürlicher Personen	96,5 %
Staatliches bzw. kommunales Eigentum	3,0 %
Eigentum von Handelsgesellschaften, gesellschaftlicher oder genossenschaftlicher Organisationen	0,5 %

Zum Zeitpunkt der politischen Wende bestand bereits ein hoher Anteil an Wohneigentum², einschließlich in Mehrfamilienhäusern, von ca. 91 %. Dieser ist bis 2003 auf 97 % angestiegen.

Ca. 97 % der Bewohner sind Wohneigentümer.

Bestand an Wohngebäuden nach der Bauweise

(Stand 31.12.2006) Quelle: <http://www.nsi.bg/Homes/Homes-build06.htm>

	Gesamtzahl der Wohngebäude	Wohngebäude nach Bauweise		
		Stahlbeton	Mauerwerk	andere
Gesamt, davon	2.129.014	95.323	1.580.522	453.169
in Städten	757.661	61.127	612.128	84.406
in Dörfern	1.371.353	34.196	968.394	368.763

Wohnungsneubau im Jahre 2006

	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungseinheiten	Wohnfläche in m ²
Gesamt	2.074	13.270	1.087.661

² Das Gesetz über das „Etageigentum“ datiert aus dem Jahre 1935 – d.V.

3. Zusammenfassung der Entwicklung des Wohnungsbaus in Plattenbauweise

(Quelle: Nationale Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien, Anlage 3)

Über 20 % der Wohnungen befinden sich in Plattenbauten. Gebäude in Plattenbauweise werden seit über 40 Jahren errichtet.

Nach einer Experimentalphase in den 1960er Jahren begann im Zeitraum 1965-1970 die Industrialisierung des Bausektors. Die Fertigung von Plattenbauten erlangte oberste Priorität in der Wohnungspolitik.

Aufgebaut wurden 30 Wohnungsbaukombinate in den regionalen Zentren. Seitdem wurden bisher insgesamt 18.900 Wohngebäude mit 707.441 Wohnungseinheiten (weiter WE – d.V.) errichtet (Angaben der letzten Zählung vom 01.03.2001):

	Wohnungseinheiten	Wohngebäude	Bewohner
Bulgarien, gesamt	707.441	18.900	1.779.086
Städte, gesamt	695.431	13.076	1.758.248
Dörfer, gesamt	12.010	5.824	20.838

Nach Fertigstellung von ca. 120 Großsiedlungen („Wohnkomplexe“) wurden auch in Kleinstädten und z.T. in Dörfern Plattenbauten errichtet.

In den regionalen Zentren befinden sich 82,3 % des Plattenbaubestandes. Davon stehen allein in Sofia 28,5 % (200.579 WE), Plowdiw 8,2 % (57.468 WE), Warna 8,1 % (56.821 WE), Burgas 4,9 % (34.714 WE) und Russe 4,2 % (29.378 WE) des Bestandes. Damit sind in diesen fünf Städten 53,8 % der Plattenbauten (378.960 WE) des Landes konzentriert.

Insgesamt besteht auch zwischen den Regionen eine differenzierte Verteilung der Plattenbaubestände.

Ein weiterer Aspekt ist der relative Anteil der Plattenbauten am Gesamtbestand der jeweiligen Ortschaft. Jede dritte Wohnung in Bulgarien wurde in Plattenbauweise errichtet. Dabei variiert der Anteil in den Städten durchschnittlich von 11 % bis 41,7 %. Spitzenreiter sind die Städte Kosloduj (AKW Kosloduj) mit einem Anteil von 57,2 % und Prawez (vormals Werk für Mikroelektronik) mit 50,8 %.

Entwicklung der Plattenbautypen

Im Zeitraum 1961-1969 wurden hauptsächlich von drei Projektierungsinstituten in Bulgarien die Grundtypen für die Planung, Produktion und Fertigung der Plattenbauten entwickelt. Dabei wurde das Know-how der Bundesrepublik, der DDR, Frankreichs und der UdSSR genutzt. Anfangs ging man davon aus, dass nur ein relativ geringer Bedarf an für vom Staat und den Kommunen zu errichtenden Mietwohnungen zu befriedigen ist.

Mit Beginn der 1970er Jahre orientierte sich die Plattenbauproduktion an der damaligen UdSSR. Übernommen wurden die Technologien der Produktion der Betonfertigteile und des erdbebensicheren Bauens.

Insgesamt wurden über 40 grundlegende bzw. modifizierte Typen im Laufe der Jahre entwickelt und gebaut. An erster Stelle befindet sich der Typ Bs-69-Sf, nach dem durch die Sofioter Wohnungsbaukombinate 76.665 WE errichtet wurden.

4. Probleme der Wohnungswirtschaft und Erschwinglichkeit von Wohnraum

(Quelle: Nationale Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien, Stand der nationalen Wohnraumzählung von 2001)

Kurzbeschreibung des technischen Zustandes des Wohnungsbestandes

Technische Hauptprobleme:

- hoher Energieverbrauch der Gebäude – unzureichende Wärmedämmung der Fassaden und Fenster
- ineffiziente Beheizung der Gebäude
- keine gültigen Vorschriften für Planung und Bau sowie Zertifizierung von Gebäuden entsprechend ihren energetischen Kennzahlen.

Der Wohnungsbestand ist relativ jung. Ca. 30 % sind bis zu 30 Jahre alt, ca. 50 % sind unter 40 Jahre alt und lediglich 4 % wurden vor 1919 errichtet.

Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Sanierungsbedarf beläuft sich auf insgesamt ca. 680.000. Davon sind 360.000 in Plattenbauweise, 150.000 in Stahlbetonbauweise und 170.000 in Massivbauweise.

Die Ausstattungsstandards des Wohnungsbestandes entsprechen insgesamt nicht den zeitgemäßen Anforderungen.

Relativ günstig ist die Lage der Wasser- und Elektroversorgung für die Bevölkerung. Probleme bestehen hinsichtlich Qualität und Zuverlässigkeit der Netze.

Abwassernetze sind in 82,5 % der Wohnungen vorhanden. Aber nur 40 % der Bevölkerung können die Abwassernetze aufgrund des unausgebauten Zustandes nutzen. In den Ortschaften bestehen insgesamt lediglich 61 Abwasserkläranlagen. Der Anteil an Wohnungen mit Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung beträgt 12,7 %.

Immer mehr Relevanz gewinnt die Energieeinsparung in der Wohnungswirtschaft. Zum einen bilden die Energieträgerpreise eine hohe Belastung für die privaten Haushalte, zum anderen ist die Energieeffizienz ein Kernproblem der nachhaltigen Entwicklung. Auf die Heizwärme entfallen ca. 70 % des Energieverbrauchs der privaten Haushalte.

Die größten Wärmeverluste wurden an den Außenwänden mit 25-30 % und Fenstern mit 55-65 % festgestellt.

In 80 % des Gebäudebestandes befindet sich im Erdgeschoß und Dachbereich keine Wärmedämmung. Die unzureichende Wärmedämmung der Außenhaut ist Ursache erheblicher Wärmeverluste.

Die größten Probleme treten in den 18.900 in Plattenbauweise errichteten Gebäuden auf. In ca. 10 % dieser Wohngebäude müssen dringend die gebäudetechnischen Anlagen und die Dachhaut Instand gesetzt werden.

Aufzählung von Problemen der Wohnungswirtschaft und der Wohnsituation privater Haushalte

- Fehlen einer Wohnraumförderung;
- Fehlen von Bausparkrediten und Wohnungsbaukrediten;
- Fehlen von Vorgaben für Planung, Bau und Zertifizierung von Gebäuden bzgl. ihrer energetischen Charakteristika;
- nicht ausreichende öffentliche Haushaltsmittel (unter 1% des Staatshaushaltes, wobei diese ohnehin nur für die Tilgung von Altschulden des Staates aufgewendet werden);
- mangelhafte Verwaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes;
- statistisch ist die Wohnraumnachfrage vergleichbar mit der in westlichen EU-Mitgliedsländern; die Gesamtzahl der Wohnungseinheiten übersteigt die Anzahl der Haushalte; allerdings ist der Wohnraum nicht gleichmäßig über das gesamte Land verteilt, in einigen Landesteilen existiert ein Wohnungsleerstand bis zu 14,5 % (bezogen auf 2001);
- ein Wohnungsmarkt ist nur in großen Städten entwickelt;
- der Anteil des öffentlichen Wohnungsbestandes ist marginär (3%); die Kommunen verfügen über nahezu keinerlei freien Bestand an Sozialwohnungen; neue kommunale Mietwohnungen werden nicht errichtet;
- der öffentliche Wohnraum befindet sich verstreut unter Eigentumswohnungen, was seine Verwaltung erschwert;
- für zahlungsfähige Interessenten wird der Bedarf an Eigentumswohnungen nur zu 8-10 % und an privaten Mietwohnungen nur zu 10 % abgedeckt; das Angebot ist stark eingeschränkt;
- im Privatsektor werden zudem unerschwingliche Preise verlangt; der öffentliche Sektor wurde auf einen symbolischen Anteil von 3 % reduziert (ca. 109.000 Wohnungseinheiten) und verfügt über keinerlei rechtliche und finanzielle Möglichkeiten;
- im Jahre 2002 benötigte ein durchschnittlicher Haushalt für den Erwerb einer Wohnung mit 75 m² Wohnfläche 6,1 Jahreseinkommen;
- Anstieg der Zahl der Wohneigentümer, die unter den derzeitigen Marktbedingungen ihr Wohneigentum nicht halten können; ca. 50 % der Wohneigentümer sind nicht in der Lage, die laufenden Kosten für den Wohnraum zu tragen, so müssen sie z.B. auf die Nutzung von Wärmeenergie verzichten;
- "Fesselung" der Bürger an ihr Wohneigentum und erschwerte Mobilität am nationalen Arbeitsmarkt;
- in einer mittleren Stadt beläuft sich die Miete einer 2-Zimmerwohnung auf ca. 50 % eines durchschnittlichen Haushaltseinkommens;
- verstärkte Segregationsprozesse in die Wohnsiedlungen am Stadtrand;
- keine Möglichkeiten für die Mehrzahl junger Familien und Angehörige von Minderheiten, Wohneigentum zu erwerben oder zumindest eine Wohnung im öffentlichen Wohnungsbestand zu mieten.

5. Die Nationale Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien

(Quelle: Nationale Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien)

Definiert wird das Ziel: „Schaffung eines ausgewogenen, sich gleichmäßig entwickelnden Wohnungswesens bei Sicherung der Voraussetzungen für die Erschwinglichkeit qualitativ zeitgemäßen Wohnraums als Wohneigentum oder Mietwohnung für die Befriedigung der Bedürfnisse der bulgarischen Bürger“.

Dazu bestehen folgende operationelle Richtungen:

Operationelle Richtung A: Entwicklung der Rahmenbedingungen des nationalen Wohnungswesens

- Vergrößerung der Kapazitäten der für die Wohnungspolitik zuständigen Institutionen;
- Gesetzliche Regelung der finanziellen und organisatorischen Aufgaben des Staates und der Kommunen;
- Schaffung der Voraussetzungen für die Mobilisierung privaten Kapitals für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Errichtung erschwinglichen Wohnraums mit subventionierten Krediten und Steuerbegünstigungen;
- Schaffung der Voraussetzungen für die Revitalisierung und Modernisierung der Wohnsiedlungen.

In der operationellen Richtung A werden zwei Programme aufgelegt:

- Programm A-1 Entwicklung der institutionellen Rahmenbedingungen;
- Programm A-2 Verbesserung des Finanz- und Kreditwesens und des Steuersystems.

Operationelle Richtung B: Lösung erstrangiger Probleme der Wohnraumversorgung

In der operationellen Richtung B werden fünf Programme aufgelegt:

- Programm B-1 Lenkung und Sicherung des bestehenden Wohnungsbestandes;
- Programm B-2 Revitalisierung und Modernisierung der Wohnsiedlungen;
- Programm B-3 Modernisierung der Wohngebäude in Plattenbauweise;
- Programm B-4 Gewährleistung erschwinglichen Wohnraums für Haushalte mit geringem Einkommen;
- Programm B-5 Verbesserung der Wohnbedingungen für die Roma.

Operationelle Richtung C: Öffentlichkeitsarbeit

In der operationellen Richtung C werden zwei Programme aufgelegt:

- Programm C-1 Öffentlichkeitsarbeit;
- Programm C-2 Schulung der Verwaltungen der Regionen und Kommunen incl. Lehrgänge für die Beantragung von Förderprojekten und Lehrgänge für die Entwicklung der kommunalen Wohnungsstrategien.

Die Akteure der Umsetzung der neuen Wohnungspolitik sind:

- Staat
- Kommunen
- Banken und Kreditinstitute
- Planungsbüros, Baufirmen, Hersteller
- Immobilienmakler
- Wohneigentümer
- Wohneigentümergeinschaften, Wohnungsgenossenschaften, Mietervereine.

Ingenieurtechnische Maßnahmen für die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern

(Quelle: Nationale Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien)

Auf der Grundlage durchgeführter Pilotprojekte und Analysen des Wohnungsbestandes werden für die Mehrzahl der Mehrfamilienhäuser, ungeachtet der Bauweise, zwei Maßnahmenpakete empfohlen:

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahmenpakets und der Maßnahmen	Kosten in Lewa ³ /m ² Wfl.	Gesamtkosten in Lewa je WE mit 75 m ² Wfl.
I.	Grundpaket (notwendige Maßnahmen) Teil I		
1	Aufnahme des Gebäudes, Zertifizierung und Erstellung Gebäudepass	1,00	75,00
2	Erarbeitung des Sanierungsprojekts	4,00	300,00
3	Paket Leistungen Gebäudekonstruktion	10,00	750,00
4	Paket Feuchtigkeitsisolierung	5,50	412,50
5	Paket Wärmedämmung	45,65	3.423,75
6	Paket Wasserleitung und Kanalisation	5,92	444,00
7	Paket Heizung und Lüftung	2,03	152,25
8	Paket Elektroanlage	0,10	7,50
	Gesamtkosten Grundpaket Teil I	74,20	5.490,00
II.	Grundpaket (notwendige Maßnahmen) Teil II Dieses Paket unterliegt denselben Bedingungen wie das Grundpaket Teil I, wird jedoch in Jahresscheiben bis zu zehn Jahren ausgeführt		
1	Paket Heizung und Lüftung	5,60	420,00
2	Paket Treppenhäuser und Aufzüge	3,80	285,00
	Gesamtkosten Grundpaket Teil II	9,40	705,00
	Gesamtkosten Grundpakete Teil I und II	83,60	6.195,00
III.	Erweitertes (empfohlenes) Maßnahmenpaket		
1	Paket Gebäudekonstruktion		
2	Paket Wasserleitung und Kanalisation		
3	Paket Heizung und Lüftung		
4	Paket Wohnumfeld		
5	Paket Treppenhaus und Aufzug		

Für das erweiterte Paket werden keine Kosten ausgewiesen.

³ 1 Euro = 1,96 Lewa – d.V.

6. Das Nationale Programm der Wohnraumerneuerung in der Republik Bulgarien

(Quelle: Das Nationale Programm der Erneuerung von Wohngebäuden in der Republik Bulgarien)

Das folgende Programm wurde in Umsetzung der Nationalen Wohnungsstrategie der Republik Bulgarien vom Ministerium für Regionalentwicklung und Infrastruktur (MRRB) erarbeitet. Es dient der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Geschossen. Seine Abwicklung soll in zwei Unterprogrammen erfolgen:

Unterprogramm 1

- Programmzeitraum: 2005-2015
- Vorhandener Bestand: 350.000 WE, in den vier größten Städten, Konzentration von Plattenbauten
- Anzahl der zu fördernden Wohnungseinheiten: 105.000 (30 % des Gesamtbestandes an Plattenbauten in diesen Städten)

Unterprogramm 2

- Programmzeitraum: 2008-2020
- Vorhandener Bestand: 1.335.100 WE, in allen Städten
- Anzahl der zu fördernden Wohnungseinheiten: 579.676 (35 % des Gesamtbestandes an Plattenbauten in Bulgarien).

Finanzierungsvolumen

	Anzahl WE	Modernisierungskosten in 1.000 Lewa
Unterprogramm 1	105.007	669.420
Unterprogramm 2	579.676	3.475.035

Finanzierungsquellen

Finanzierungsquelle	Anmerkungen
	Maßnahmen der Unterstützung:
Staat	Direktsubventionen für Eigentümer sowohl von Wohnungen als auch von Wohngebäuden in Höhe von 20 % der Gesamtkosten der Sanierung . Dies schließt die Aufnahme des Gebäudes, Gebäudepass, wiederholbare Projekte und Beratungsleistungen ein
	Übertragung von Grund und Boden auf die Wohneigentümer nach Sanierungsabschluss
	Zeitweilige Befreiung von der Grundsteuer u.a. Steuererleichterungen für die Wohneigentümer nach Sanierungsabschluss
Wohneigentümer	Gewährleistung der Finanzierung und Refinanzierung durch die Wohneigentümer:
	Eigenmittel
	Energieverbrauchsreduzierung

Organisation der Abwicklung

(Quelle: Nationales Programm der Erneuerung von Wohngebäuden in der Republik Bulgarien)

A. Aufgaben der nationalen Ebene

Die zentrale und koordinierende Rolle obliegt dem Ministerium für Regionalentwicklung und Infrastruktur (MRRB).

B. Aufgaben der kommunalen Ebene

Gründung von „Gemeinde-Gesellschaften“ mit folgenden Aufgaben:

- Erarbeitung von Maßnahmenkatalogen mit den obligatorischen sowie empfohlenen Maßnahmen;
- Erarbeitung von Kostenvoranschlägen;
- Kalkulation der finanziellen Belastungen der Bewohner;
- Anpassung der technologischen Empfehlungen des MRRB an die örtlichen Gegebenheiten;
- Unterbreitung von Vorschlägen, wer die Projektbeteiligten in den Quartieren und Wohnkomplexen zur Abwicklung der Investitionsvorhaben sein sollen;
- Öffentlichkeitsarbeit unter den Wohneigentümern;
- Befragung der Wohneigentümer;
- Unterstützung beim Vertragsabschluss zwischen der juristischen Person der Wohneigentümer und den Vertragspartnern;
- Vorlage der Projekte zur Bestätigung an den Gemeinderat;
- Vorlage der vom Gemeinderat bestätigten Investitionsvorhaben, für die sich die Gemeinde um staatliche Subventionen bemüht, an das MRRB;
- Ausschreibung, Finanzierung der Investitionsvorhaben, Kontrolle der Verwendung der staatlichen Mittel an jedem einzelnen Objekt;
- Kontrolle der Erstellung des technischen Gebäudepasses und des Zertifikats über die energetischen Kennziffern des Gebäudes.

C. Pflichten der Wohneigentümer

- Registrierung des Wohneigentums (bulgarisch: „Etageneigentums“ d.V.) als juristische Person;
- die registrierte juristische Person schließt einen Vertrag mit der Gemeinde-Gesellschaft über die Übernahme der Funktion als Investor bei der Abwicklung des Sanierungsprojekts der Gemeinde ab.

Fallbeispiel: Aufwendungen eines Privathaushalts für Wohnkosten

Empirisch erfasst an einem Fallbeispiel aus der Stadt Blagoewgrad⁴:

- Wohngebäude in industrieller Bauweise, Hochhaus
- Baujahr: ca. 1973
- Seitdem wurde keine Instandsetzung und Modernisierung vorgenommen
- Eigentumsform: Wohneigentum (mit dem Zeitpunkt der Übernahme des Gebäudes)
- Die Wohneigentümer verwalten das Gebäude ohne Wohneigentümergeinschaft
- 2-Zimmer-Wohnung mit 65 m² Wfl.
- Rentnerhepaar (Intelligenz/Angestellte) mit einem Haushaltseinkommen von mtl. ca. 240,00 Lewa

Wohnkosten des Privathaushalts

(Datum der Erfassung: 29.07.2007)

Position	Kosten in Lewa/Jahr
Kaltwasser	168,00
Entwässerung	40,00
Elektrischer Strom (einschl. für Heizung und Warmwasseraufbereitung): 125,00 Lewa mtl. während der Heizperiode	125,00 Lewa, 4 Monate
Hausgeld <ul style="list-style-type: none">• Hauswart des Wohnblocks• Kassiererin des Wohnblocks• Instandhaltungsrücklage• Personenaufzug• Strom Gemeinschaftsflächen• Reinigung Treppenhaus• Müllabfuhr• Straßenreinigung	36,00 pro Bewohner

⁴ regionaler Verwaltungssitz, ca. 85.543 Einwohner (2007)

7. Rechtsgrundlagen der Sanierung von Mehrfamilienhäusern

Bezüglich der Auftraggeber für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern und die Modalitäten der Beschlussfassung darüber soll hier lediglich auf folgendes aufmerksam gemacht werden:

Das Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern ist seit 1935 im **Gesetz über das Wohneigentum**⁵ (bestätigt am 05.11.1935) geregelt, s. Kapitel I, Artikel 1: Etagen oder Teile von Etagen können Gegenstand von Sondereigentum sein. Der Eigentümer einer Etage oder eines Teils einer Etage ist auch Teileigentümer der Dach- und Kellerräume.

Weitere Bestimmungen finden sich im **Gesetz über das Eigentum** (veröffentlicht im Jahre 1951), s. Kapitel IV, Artikel 37:

Etagen oder Teile von Etagen können gemeinsam mit den Anteilen an den Räumen im Dach oder Keller einzelnen Eigentümern gehören – dem Staat, den Kommunen bzw. anderen juristischen oder natürlichen Personen.

Regelungen für die Gebäudesanierung wurden im **Gesetz über die Energieeffizienz** (veröffentlicht am 09.12.2003) Abschnitt VII, Artikel 151, getroffen:

Die Verbraucher von Wärmeenergie in einem Gebäude mit Wohneigentum können eine Assoziation gründen, mit der der Wärmelieferant einen Vertrag über den Verkauf von Wärmeenergie zur Nutzung durch die Verbraucher in dem Gebäude abschließt.

Abschnitt VII, Artikel 152, Absatz 2, Ziff. 5 legt fest:

Die Assoziation... führt die Reparatur und Einstellung der gebäudetechnischen Anlagen selbständig oder mittels anderer Personen aus, einschließlich der Sanierung des Wohngebäudes.

Vorbereitet wurde der **Entwurf des Gesetzes über die Verwaltung des Wohneigentums** in Mehrfamilienhäusern zwecks Lesung in der Volksversammlung der Republik Bulgarien im September 2007. Dieses Gesetz regelt die Möglichkeit der Gründung von Wohneigentümergeinschaften als juristische Person mit „nichtwirtschaftlichem“ Zwecke sowie die Beschlussfassung über die Sanierung des Wohngebäudes mit einem Quorum von mindestens 90 % der Gesamtanteile am Gemeinschaftseigentum.

Zusammengestellt:

Bernhard Schwarz, Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

⁵ Im bulgarischen Original: Gesetz über das Etageigentum – d.V.

