

Private Wohnungseigentümer im Grand Hotel Sveti Vlas

Die gemeinsame Stimme von mehr als 120 Eigentümern aus Ländern der Europäischen Union, den USA und Israel, denen nach ihren Schilderungen der Zugang zu rechtmäßig erworbenem Eigentum in einem EU-Mitgliedstaat verweigert wird.

Ort Sveti Vlas, Oblast Burgas, Bulgarien

Eigentümer mehr als 120

Dauer etwa 3 Jahre

Aktualisiert 7. August 2026

Kurzfassung

- Mehr als 120 Personen haben ihre Wohnungen rechtmäßig erworben — notariell, über zugelassene Agenturen, zu Marktpreisen.
- Die Verwaltungsgebühr stieg von **12 €/m²** auf **40 €/m²**. Kein einziger Eigentümer hat einen Verwaltungsvertrag unterschrieben.
- Das Gericht in Nessebar hat die Beschlüsse von 2022 und 2024, mit denen die Erhöhungen eingeführt wurden, **für nichtig erklärt**. Nach Angaben der Eigentümer hält sich der Betreiber nicht an das Urteil.
- Eigentümer berichten von Stromabschaltungen, verweigerten Zugangskarten für die Aufzüge und davon, dass ihnen Gemeinschaftsflächen verwehrt werden, deren Miteigentümer sie sind.
- Der Fall wurde der Staatsanwaltschaft Burgas–Nessebar gemeldet; die Eigentümer haben sich an das Europäische Parlament und an Außenministerien gewandt.

Der Fall in Zahlen

120+

Eigentümer aus EU-Ländern, den USA und Israel

3 Jahre

so lange dauert der Streit

40 €/m²

Verwaltungsgebühr — erhöht von 12 €

0

unterschriebene Verwaltungsverträge

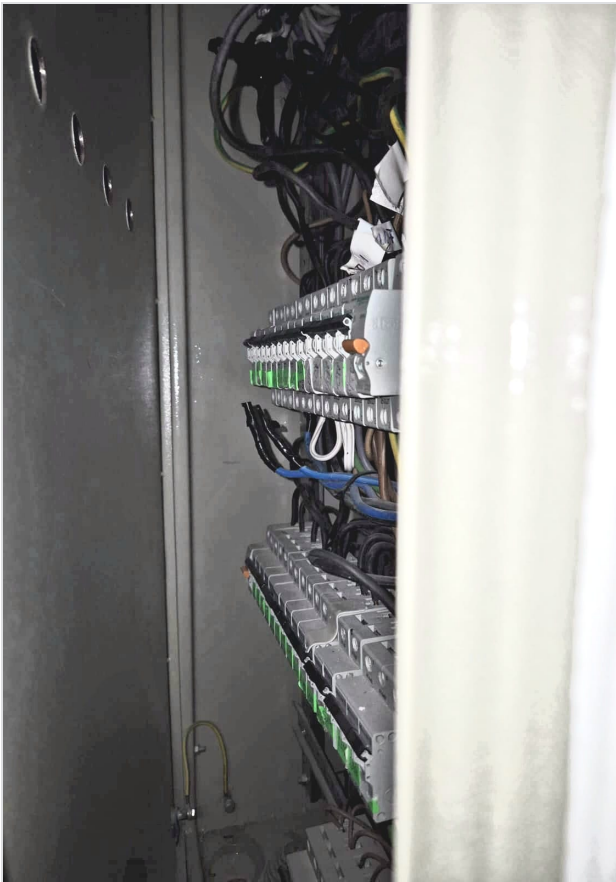
Wer die Eigentümer sind

Private Eigentümer von Wohnungen in der Anlage Grand Hotel in Sweti Vlas. Die Käufe erfolgten rechtmäßig – notariell, über zugelassene Agenturen, von privaten Verkäufern, zu vollen Marktpreisen. Ein Teil hat den Kauf mit einem Kredit finanziert; viele haben zusätzlich in Renovierung und Einrichtung investiert.

Die Gruppe umfasst mehr als 120 Personen, unter anderem aus Polen und Deutschland sowie aus den USA und Israel. Das Vorgehen wird gemeinsam koordiniert, der Fall über eine einzige Anwaltskanzlei geführt. Dies ist die gemeinsame Position einer Eigentümergruppe, nicht die Schilderung einer Einzelperson.

Was die Eigentümer berichten

BEREICH	BERICHTETE PRAXIS
Beim Kauf	Registrierung an der Rezeption in einem „Buch der privaten Nutzer der Einheiten“, Fotografieren der Ausweise sowie Gebühren ohne Erläuterung der Grundlage und ohne Belegquittung.
Verwaltungsgebühren	Erhöhungen der Sätze 12 € → 22 € → 40 €/m². Verweigerung der Einsicht in Unterlagen, die die Sätze begründen.
Aufzüge	Verweigerung der Zugangskarten und Verweis auf die Treppe, obwohl die Wohnungen in den oberen Geschossen liegen.
Strom	Abschaltung des Stroms trotz individueller Verträge mit einem eigenen Versorger (EWN) und getrennter Zahlung. Die Verteilerkästen der Einheiten befinden sich in den Geschossen des Gebäudes, und das Hotelpersonal hat Zugang zu ihnen. Ohne Strom bleibt in der Wohnung nur kaltes Wasser.
Gemeinschaftsflächen	Verbot der Nutzung der Pools, Sperrung des Durchgangs über das Hotelgelände zum Meer, kein Zugang zum Panoramaaufzug trotz Miteigentums, Kommunalsteuer auf Gemeinschaftsflächen, die der Betreiber für sich vereinnahmt hat.
Türschilder	Die Schilder von mehr als 100 Eigentümern, die private Wohnungen von Hotelzimmern unterscheiden, wurden abgenommen und weggeworfen. Der Fall wurde der Staatsanwaltschaft Burgas–Nessebar gemeldet.



Ein Geschossverteilerkasten, zu dem — nach Angaben der Eigentümer — das Hotelpersonal Zugang hat.



Ein Polizeieinsatz am Hotel.

Beispiele für Vorfälle

Die folgenden Situationen stammen aus Schilderungen von Eigentümern und werden so dargestellt, wie diese sie erlebt haben.

- | | |
|----|--|
| 01 | Einer älteren Bewohnerin, die auf ein Atemgerät angewiesen ist, wurde von der Rezeption der Strom abgeschaltet — obwohl diese vorab über ihren Gesundheitszustand informiert war. |
| 02 | Einem Eigentümer, der nach einer Knieoperation auf Krücken ging, wurde der Zutritt verweigert; andere Eigentümer mussten ihn mit dem Aufzug nach oben bringen, damit er seine eigene Wohnung erreichen konnte. |
| 03 | Ein Eigentümer sollte am Eingang rund 4.000 € zahlen. Nach der Zahlung erhielt er eine Aufzugskarte, kann die Anlagen aber weiterhin nicht nutzen. Die gerufene Polizei erklärte, sie werde nicht eingreifen. |

Hinter ihr stehen die Mafia, die bulgarische Regierung, die Staatsanwaltschaft und die Gerichte.

VON DEN EIGENTÜMERN ALS ÄUSSERUNG DER HOTELMANAGERIN WIEDERGEgeben. NICHT DIE POSITION DER EIGENTÜMER UND KEINE FESTSTEHENDE TATSACHE.

Rechtslage

- | | |
|---------------------------------|--|
| Urteil des Gerichts in Nessebar | Das Gericht hat die Beschlüsse von 2022 und 2024 zur Erhöhung der Verwaltungsgebühr für nichtig erklärt. |
| Wohnungseigentumsgesetz | Eigentümer, die sich weniger als drei Wochen im Jahr aufhalten, sind von den Gebühren befreit, während das Hotel die Zimmer etwa 150 Tage im Jahr vermietet. |
| Finanzierung der Investitionen | Die Eigentümer finanzieren faktisch die Investitionen des Hotels mit — Spielplätze, Pool, Fassade —, die sie selbst nicht nutzen dürfen. |
| Vollstreckung des Urteils | Trotz des Urteils hält sich der Betreiber nicht daran, und die Vollstreckung zieht sich über Jahre. Örtliche Kanzleien lehnten die Übernahme des Falls ab. |

Präzedenzfall

Miteigentümer einer anderen bulgarischen Anlage — des Hotels Tarsis — haben jahrelang prozessiert und den Zugang zu ihrem Eigentum sowie die Kontrolle darüber zurückerlangt. Das zeigt, dass der Rechtsweg, so lang er auch ist, Erfolg haben kann. Die Eigentümer in Sweti Vlas gehen denselben geordneten Weg.

Der Fall in den Medien

Im Dezember 2024 schilderte das Portal Euro Asia News die Situation im Grand Hotel Sweti Wlas und berichtete, dass sich mehr als 120 Eigentümer aus europäischen Ländern, den USA und Israel an das Europäische Parlament und an Außenministerien gewandt haben.

BEITRAG

QUELLE

Artikel, Dezember 2024

euasia.news/2024/12/05/71281

Videobeitrag

youtube.com/watch?v=2dl8zHDqk2U — Tomasz Sańpruch, Biuro Ekspansji Zagranicznej (auf Polnisch)

Website zum Fall

svetivlas-owners.org/de

Diese Veröffentlichungen werden als Belege für das Medieninteresse verlinkt. Die dort enthaltenen Auffassungen und Formulierungen sind die Position ihrer Autoren, nicht die der Eigentümer.

Was die Eigentümer fordern

Vollstreckung rechtskräftiger Gerichtsentscheidungen

Einhaltung des Urteils des Gerichts in Nessebar, mit dem die Beschlüsse zur Gebührenerhöhung für nichtig erklärt wurden, und wirksame Vollstreckung.

Ungehinderter Zugang zum eigenen Eigentum

Zutritt zu den Wohnungen, Zugang zu den Aufzügen und Zugang zu den Gemeinschaftsflächen, deren Miteigentümer sie sind.

Kein Eingriff in die Energieversorgung

Ende der Stromabschaltungen in Einheiten, für die individuelle Verträge mit einem Versorger bestehen.

Transparenz der Gebühren

Offenlegung der Unterlagen, die die Verwaltungssätze begründen, und Abrechnung der eingekommenen Beträge.

Aufmerksamkeit der europäischen Institutionen

Befassung mit dem Fall als Frage der ungestörten Nutzung des Eigentums von EU-Bürgern in einem Mitgliedstaat.

Pressekontakt

E-MAIL

svetivlas-owners@proton.me

WEBSITE ZUM FALL

svetivlas-owners.org/de

SPRACHEN

Deutsch, Polnisch, Englisch, Russisch, Bulgarisch

Auf Anfrage einer Redaktion stellen wir Unterlagen zur Überprüfung bereit: notarielle Kaufurkunden, Gerichtsentscheidungen, Korrespondenz mit dem Betreiber und Anzeigen bei der Staatsanwaltschaft. Gespräche mit Eigentümern lassen sich vermitteln, auch anonym.

Rechtlicher Hinweis. Dieses Material wird im öffentlichen Interesse von einer Gruppe privater Eigentümer veröffentlicht. Die beschriebenen Ereignisse sind Schilderungen der Eigentümer und geben ihre Erfahrungen und ihre Position wieder; sie stellen keine Feststellung einer Schuld dar. Aussagen zu Gerichtsentscheidungen stützen sich auf die Urteile des Gerichts in Nessebar. Die den Strafverfolgungsbehörden gemeldeten Sachverhalte sind noch nicht abgeschlossen. Redaktionen, die eine Überprüfung wünschen, sind eingeladen, sich an uns zu wenden — wir stellen Quelldokumente bereit.