

# **Vorsicht bei Immobilienkäufen!**

Eine Geschichte - Ein Tipp – Ein Hinweis – von Siegfried Kümmel

Kaufen Sie kein Ferienhaus, keine Ferienwohnung/Ferienunterkunft, das oder die keine ist!

Des öfteren werden zu Wohnzwecken baugenehmigte Häuser oder Wohnungen als Ferienhaus oder Ferienwohnung auf dem Immobilienmarkt von Maklern, Bauträgern oder auch privaten Anbietern angeboten, obwohl es eine Genehmigung zu der Nutzung der Immobilie als Ferienhaus, Ferienunterkunft oder Ferienwohnung gar nicht gibt.

Informieren Sie sich vor dem Kauf einer Immobilie sehr gründlich!

Holen sie sich u.a. Informationen bei den zuständigen Bauämtern mit Bezug auf die baugenehmigte Nutzung oder deren erforderlich werdenden Nutzungsänderung ein!

Nehmen sie den Immobilienmakler für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angebote in die Haftungspflicht! Schließlich möchte er für seine Vermittlungstätigkeiten ja auch Provisionen kassieren.

Ein Immobilienmakler haftet für seine Angebote nur in bestimmten Fällen. Also informieren Sie sich nicht nur ausreichend, sondern sehr gut!

## **Sonst könnte es so kommen!**

Ein möglicher Käufer eines zu Wohnzwecken genehmigten Hauses oder einer zu Wohnzwecken genehmigten Wohnung steht nach dem Kauf der als Ferienunterkunft angebotenen, doch zweckentfremdeten Immobilie, vor den möglichen Problemen, eine Auseinandersetzung mit den zuständigen Baubehörden zu bekommen und er muss sich dann mit der zuständigen Kommune für eine Erteilung der kommunalen Zustimmung zu einer Nutzungsänderung auseinandersetzen.

Erhält dieser nach dem Auffallen der zweckentfremdeten Nutzung keine Baugenehmigung zu einer Nutzungsänderung, von der genehmigten Nutzung zu Wohnzwecken auf die Nutzung auf Ferienunterkunft, so können die Baubehörden dafür sorgen, dass das zu Wohnzwecken genehmigte Haus oder die zu Wohnzwecken genehmigte Wohnung der baugenehmigten Nutzung zugeführt wird und die Nutzung der Baugenehmigung auch entspricht.

Rechtsmittel stehen einer Baubehörde hierzu in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Auch die Finanzbehörden können sehr aktiv werden.  
Die Richtigkeit der angesetzten Besteuerung über die Nutzungsart durch die erteilte Baugenehmigung steht auf dem Prüfstand, das kann bis hin zu der Untersuchung zu einer möglichen Einkommenssteuer- und Umsatzsteuerverkürzung führen.

Die Probleme für den Käufer sind absehbar und könnten zu Schwierigkeiten seiner bei einer Bank beanspruchten Finanzierung führen, dieses kann bis zu einer fristlosen Kündigung seiner beanspruchten Darlehen mit sofortiger Rückführung gehen.

Das zweckgebundene Finanzierungsziel, z.B. zu der Finanzierung aus einer Hypothek eines nicht als Ferienunterkunft genehmigten Hauses oder einer als Ferienunterkunft genehmigten Wohnung, ist verfehlt.

### **Für schmale Geldbeutel ein mögliches Problem!**

Der Ausfall der Einnahmen der durch eine Ferienvermietung kalkulierten Mieten ist in Betracht zu ziehen und die Frage: „Wo kommt das fehlende Geld her“, wäre neu zu beantworten.

### **Eine kleines Gedicht als Anhang:**

Wer anlegt sollt sich informieren,  
denn sonst kann ihm schon passieren,  
dass das angelegte Geld  
in den Topf – „Schnell-fort-mal“ – fällt.

Die Anbieter von manchem Haus,  
denken sich schon vieles aus  
und bieten oftmals Ware an,  
die man so nicht gebrauchen kann.

Hol Auskunft ein und mach dich klug,  
dann wird das Gute nicht zum Fluch.  
Wenn ordentlich die Angebote,  
ist der Gewinn mit Reinheitsquote.

Siegfried Kümmel  
C 2013