

Fallen beim Hauskauf: Historische Überraschungen

Vom historischen Bahnhof, Baujahr 1893, über den Fährturm an der Mosel bis zu den „zeittypischen“ Bauten aus den 50er Jahren steht so einiges an Gebäuden in Deutschland unter Denkmalschutz. Nur – häufig steht davon leider nichts im Exposé des Verkäufers oder Maklers. Auch über behördliche Bauauflagen für das Objekt wird im Exposé selten geschrieben.

Unter gewissen steuerlichen Aspekten können denkmalgeschützte Gebäude sehr interessant sein. Behördliche Bauauflagen gehen allerdings schnell ins Geld. Bauaufsichtsämter oder, je nach Region, auch Bauordnungsämter kennen keinen Spaß und „verfügen“ Maßnahmen mit Androhungen von Ordnungsgeld. Schlimmstenfalls wird die weitere Nutzung des Objektes untersagt.

Welche Überraschungen einen Hauskäufer mit denkmal-

geschützten Gebäuden gelegentlich erwarten, zeigen die Erfahrungen der bundesweit durchgeführten Hausinspektionen und Wertschätzungen der Fruhwirth KG. Hausinspektionen sind Vor-Ort-Begehungen zur Schadenermittlung durch einen Baugutachter inkl. Erstellung eines schriftlichen Berichts über die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen. Dieser Bericht weist detailliert die Kosten aus, die zu erwarten sind, um das Objekt wieder in den ordnungsgemäßen und funktionalen Zustand zu versetzen.

Ein „Ja“ oder „Nein“ über den bestehenden Denkmalschutz eines Objektes erhält man (meist) bei der Unteren Denkmalbehörde der Kommune oder beim Landesamt für Denkmalpflege des Bundeslandes, selten aber aus dem Grundbuch.

Thomas F. Fruhwirth, Inhaber der Fruhwirth Gebäudedaten KG, gibt folgende Tipps:



Ältere Gemäuer haben ihren Reiz – aber Vorsicht: Ein denkmalgeschützter Status kann ärgerlich und teuer werden.

■ Ob ein denkmalgeschütztes Haus (Baudenkmal) das richtige für Sie ist, können nur Sie selbst wissen. Doch sollten Sie es sich ganz genau überlegen.

■ Denkmalschutzobjekte verursachen regelmäßig höhere Aufwendungen für die Instandhaltung.

■ Wenn Sie bauliche Veränderungen vornehmen, modernisieren oder sanieren wollen, müssen Sie die Untere Denkmalbehörde einbeziehen.

■ Die Sanierungskosten übersteigen auch schon mal den Wert des Objekts. Beides sollte vor dem Kauf bekannt sein. Fragen Sie auch nach Zuschüssen durch öffentliche Institutionen!

■ Aus steuerlichen Gründen (z.B. § 7 i EStG) kann ein Baudenkmal durchaus interessant sein.

Weitere Informationen gibt es auch im Internet unter: www.hausinspektor.de

Kontakt:

service@hausinspektor.de

Tel.: 069-707 903 97

Fax: 01803-551 870 799

www.hausinspektor.de

Fruhwirth Gebäudedaten KG, Butzbacher Str. 46, 60389 Frankfurt
GF: Thomas F. Fruhwirth, Handelsregister Frankfurt/M, HRA 29248