

## 9 Rechtliches für den Start

### 9.1 Genehmigungen

Alte Häuser haben meist schon einige Male den Eigentümer gewechselt. Nicht selten kommt es vor, dass ein Dachausbau nachträglich vorgenommen wird – manchmal aus Unwissenheit ohne Genehmigung. Wenn Sie solch ein Haus kaufen, können hohe Folgekosten entstehen.

Erfahrung aus der Praxis:

Mit der folgenden Herausforderung wurde ein Paar konfrontiert, das in ein Doppelhaus aus dem 19. Jahrhundert investiert hatte. Sie vermieteten bereits über 10 Jahre sehr erfolgreich. Das Haus befand sich zu Beginn der Ereignisse in überwiegend sanierten Zustand, die meisten Gäste waren sehr zufrieden, es gab eine Menge Wiederkehrer und Stammgäste.

Im Sommer hatte es einen sehr unzufriedenen Gast gegeben, doch das schien geregelt und erledigt zu sein. Im darauffolgenden Herbst erhielt das Paar jedoch ein Schreiben von der zuständigen Baubehörde mit dem Wunsch einer Ortsbegehung. Der Gast hatte diverse Mängel gemeldet, diese sollten überprüft werden.

Bei dieser Besichtigung stellte sich heraus, dass der Großteil der vorgetragenen Mängel jeglicher Grundlage entbehrte, der Gast hatte gelogen. Ein paar Kleinigkeiten konnten mit geringem Aufwand nachgebessert werden. Doch die Erleichterung der Eigentümer war lediglich von kurzer Dauer. Sie wurden informiert, dass es für das Haus keinerlei Unterlagen gäbe. Das ist bei einem Haus, das schätzungsweise zwischen 1850 und 1875 errichtet wurde, nicht ungewöhnlich. Doch bei Häusern, die zu dieser Zeit gebaut wurden, war die Hälfte in der Regel Wirtschaftsgebäude bzw. Stall. Sowohl für die zweite Haushälfte als auch für die Dachgeschosse gab es keine Baugenehmigung und die Treppen nach oben erfüllten nicht die Normen, die für die Vermietung ausreichend Sicherheit boten. Dies ist weit verbreitet, doch hier wurde die Überprüfung angestoßen.

Die Vermietung wurde unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von

3.000 Euro bis auf Weiteres untersagt. Das Paar musste mit Hilfe eines Architekten einen Bauantrag auf Nutzungsänderung der zweiten Wohneinheit und Nachgenehmigung der Dachausbauten stellen. Außerdem war der Einbau von zwei neuen Treppen notwendig. Diese Baumaßnahme zog relativ große Kreise, es mussten Wände und Türen versetzt werden, um ausreichend Platz für größere Treppen zu schaffen. Insgesamt fielen Kosten in Höhe von 30.000 Euro an.

Das Paar hatte sich beim Kauf keinerlei Dokumente vorlegen lassen. Das Haus wurde bereits als Ferienhaus genutzt, auch die Dachgeschosse waren fertiggestellt.

Doch hier gibt es kein Wohnheitsrecht! Wenn Ihnen das Bauamt die Nutzungsänderung nicht bewilligt, können Sie nicht weiter vermieten.

Es gab ein positives Ende, denn in diesem Fall wurden die Vermietung an Feriengäste und die Dachausbauten nachgenehmigt.



### Meine dringende Empfehlung

Lassen Sie sich vor Unterzeichnung des Kaufvertrages alle Baugenehmigungen vorlegen und informieren Sie sich über die Normen von Treppen. Bitte schauen Sie dafür in die Bauordnung Ihres Landes, fragen Sie einen Architekten oder Sachverständigen.

Es kann Ausnahmegenehmigungen geben. Fragen Sie bei der zuständigen Behörde nach, ob eine Nutzung als Ferienhaus möglich ist. Wenn der Makler dieses zusagt, lassen Sie es sich schriftlich geben!

### 9.1.1 Baugenehmigung

Wenn Sie ein relativ neues Haus kaufen, gibt es mit großer Wahrscheinlichkeit vollständige Unterlagen in Form von Baugenehmigungen, Grundrissen und Schnittzeichnungen. Je älter die Immobilie ist, desto häufiger kommt es vor, dass gar keine Unterlagen vorliegen. Immobilien, die im 18. oder 19. Jahrhundert gebaut wurden, folgten noch anderen Gesetzmäßigkeiten. Dies ist unkritisch, wenn Sie selbst einziehen. Für eine

vermietete Immobilie gelten strengere Auflagen. Das betrifft nicht nur die Immobilie selbst, sondern auch Dachausbauten und Treppen.

Bei älteren Immobilien sind die Dachgeschosse oftmals nachträglich ausgebaut worden. Diese Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Der Bauherr ist verpflichtet, eine Baugenehmigung einzuholen. Vermutlich gibt es unterschiedliche Gründe, warum dies nicht immer eingehalten wurde: Unwissenheit, Ignoranz, das Geld sparen wollen.

Wenn Sie eine Immobilie erwerben, die einen „wilden Dachausbau“ hat, empfehle ich Ihnen, diesen vor Vermietungsbeginn nachgenehmigen zu lassen. Eine Vorabanfrage beim Bauamt kann Klarheit bringen, welche Unterlagen vorhanden sind und ob eine Nachgenehmigung problematisch werden kann.

Gleiches gilt für die Breite und Bauform der Treppen. In einem vermieteten Objekt gelten relativ hohe Anforderungen dafür. Genaue Daten zu den Auflagen kann das zuständige Bauamt Ihnen geben. Außerdem muss eine Treppe mit einem durchgehenden Handlauf versehen sein, um Sicherheit zu gewährleisten und Unfälle zu vermeiden. In zahlreichen Objekten gibt es Treppen, die nicht mit diesen Anforderungen konform sind. Wo kein Kläger, da kein Richter. Doch wollen Sie ein vorübergehendes oder endgültiges Vermietungsverbot riskieren?

### 9.1.2 Nutzungsänderung

Gleiches gilt für die Nutzungsänderung als Ferienimmobilie. Am besten fragen Sie bei der zuständigen Baubehörde nach den jeweiligen landesrechtlichen Regelungen und dem Brandfeuerschutz.

Wie Ferienimmobilien in der Städte- und Bauplanung behandelt werden, ist in Deutschland nicht einheitlich geregelt. Je nach Standort kann es unterschiedliche Genehmigungspflichten und Rechtsfolgen geben. Hintergrund ist, dass die „Zweckentfremdung von Wohnraum“ von den Gemeinden per Verordnung unterbunden werden kann. Grundsätzlich können die Landesregierungen auf Basis des vom Bund erlassenen MietRVerbG (Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und

Architektenleistungen) einen rechtlichen Rahmen schaffen, sodass der vorhandene Wohnraum von der Bevölkerung der jeweiligen Städte bzw. Regionen genutzt wird.

Unter anderem haben die Städte Berlin, Hamburg und München entsprechende Verordnungen erlassen. In Hamburg müssen Vermieter einer Ferienimmobilie eine Genehmigung zur Nutzungsänderung haben und zusätzlich eine Ausgleichszahlung leisten.

Bitte informieren Sie sich bei der kommunalen Bau- oder Ordnungsbehörde, wie die aktuellen Regelungen Ihrer Gemeinde aussehen.

Wenn noch keine Nutzungsänderung für die Immobilie vorliegt, für die Sie sich entschieden haben, beantragen Sie diese beim Bauamt. Formal kommt dies einer Baugenehmigung gleich – eine Nutzungsänderung ist ein Umbau in eine oder mehrere Ferienwohnungen.

Theoretisch können Sie diesen Antrag selbst stellen. Fragen Sie bei dem zuständigen Bauamt, wie umfangreich er sein soll. In der Regel gehören zu dem Bauantrag Grundrisse, Schnitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Lageplan mit Anzahl und Standort der Parkmöglichkeiten. Die Details der Immobilie werden in einer umfangreichen Baubeschreibung abgebildet.

Ich empfehle Ihnen, sich von einem Architekturbüro unterstützen zu lassen. Das kostet Geld, aber bei guter Auswahl des Büros können Sie sicher sein, dass der Antrag formal korrekt ist. Der Stempel des Profis macht auch bei der Behörde Eindruck und kann das Verfahren beschleunigen. Nach meiner Erfahrung müssen Sie für das Genehmigungsverfahren drei bis fünfzehn Monate einplanen.

Der Antrag kann wie folgt aussehen:

<b>An die Bauaufsichtsbehörde</b> Behörde (z.B. Bezirksamt Altona) Amt (z.B. Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt) Abteilung (z.B. Bauprüfung) Wird von der Behörde ausgefüllt Geschäftszeichen Eingangsstempel		<b>Antrag</b> <input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 Hamburgische Bauordnung (HBauO) <input type="checkbox"/> Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO <input type="checkbox"/> Vorbescheid nach § 63 HBauO <input type="checkbox"/> Nachfolgendes Verfahren: § 61 HBauO <input type="checkbox"/> Nachfolgendes Verfahren: § 62 HBauO <input type="checkbox"/> Abweichungen nach § 69 Absatz 2 HBauO <input type="checkbox"/> Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB	
<b>Bauherrin/Bauherr (§ 54 HBauO)</b> Name (bzw. Firmenname) Name des Verantwortlichen bei Firmen Vorname (bzw. Fortsetzung des Firmennamens) Vorname des Verantwortlichen bei Firmen Straße, Hausnummer Telefon PLZ, Ort E-Mail			
<b>Baugrundstück</b> Belegenheit (Straße, Hausnummer) Flurstücke Baublock Gemarkung			
<b>Vorhaben</b> <input type="checkbox"/> Erichtung <input type="checkbox"/> Änderung <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung <input type="checkbox"/> Beseitigung (Abbruch) Kurzbeschreibung Nutzungsänderung des Doppelhauses zu 2 Ferienwohnungen			
<b>Folgende Bauvorlagen werden nachgereicht (§ 4 Absatz 3 Bauvorlagenverordnung – BauVorVO)</b> (z.B. Standsicherheitsnachweis nach § 14 BauVorVO)			
<b>Gebühren</b> Für die Bearbeitung werden Gebühren nach der Baugebührenordnung (BauGebO) erhoben. <input type="checkbox"/> Der ausgefüllte Vordruck „Anlage – Gebühren“ ist beigelegt <input type="checkbox"/> Es besteht Gebührenfreiheit wegen			
<b>Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (§ 55 HBauO)</b> Name Vorname Straße, Hausnummer PLZ, Ort Telefon E-Mail		<b>Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 67 HBauO)</b> <input type="checkbox"/> Architektin/Architekt (§ 67 Absatz 2 Nr. 1 HBauO) Nr. der Eintragungsliste <input type="checkbox"/> Ingenieurin/Ingenieur (§ 67 Absatz 2 Nr. 2, 3 HBauO) Nr. der Eintragungsliste Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 <input type="checkbox"/> Abgeschlossenes Studium (§ 67 Absatz 3 Nr. 1 HBauO) <input type="checkbox"/> Meisterin/Meister (§ 67 Absatz 3 Nr. 2 HBauO) <input type="checkbox"/> Technikerin/Techniker (§ 67 Absatz 3 Nr. 3 HBauO) Für Um- oder Anbauten <input type="checkbox"/> Innenarchitektin/Innenarchitekt (§ 67 Absatz 4 HBauO) Für Freianlagen <input type="checkbox"/> Gartenarchitektin/Gartenarchitekt (§ 67 Absatz 5 HBauO)	
Als Bauherrin/Bauherr nach § 54 HBauO		20.06.2017 Datum Unterschrift	

Abb. 8: Beispiel für einen Bauantrag

Den Bauantrag ergänzen Sie um die folgenden Unterlagen:

- ∞ Auszug aus Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)
- ∞ Lageplan des Hauses auf dem Grundstück mit Stellplätzen und eventuell Nebengebäuden
- ∞ Maß der baulichen Nutzung
- ∞ Gebäudeklassennachweis
- ∞ Zusammenstellung der Wohnfläche
- ∞ Grundrisse der verschiedenen Etagen
- ∞ Schnittzeichnungen
- ∞ Außenansichten aus allen Himmelsrichtungen
- ∞ Baubeschreibungen mit den folgenden Angaben:
  - Zum Vorhaben
  - Zur Erschließung des Vorhabens
  - Zu Bauteilen, dies umfasst:
    - Tragende Wände, Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken, Unterdecken, Treppen, Dachtragwerk, Bedachung,
  - Zur technischen Gebäudeausrüstung
  - Zum barrierefreien Bauen
  - Zu örtlichen Bauvorschriften
  - Zu den anrechenbaren Bauwerten
  - Sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind
- ∞ Statistikbogen (zur Führung einer Statistik der Baugenehmigungen)

Für den Laien ist die Zusammenstellung der Unterlagen eine große, zeitraubende Aufgabe, für einen Architekten ist es Routine.

Im Moment entstehen auch in Deutschland zahlreiche Ferienparks mit Immobilien, die umgekehrt *nur* als Feriendomizil nutzbar sind. Das heißt, Sie haben eine Genehmigung, das Objekt als Feriendomizil zu nutzen, können aber nicht einziehen, wenn sich Ihre Pläne ändern. Dies ist auch für den Wiederverkauf zu bedenken. Wenn Sie voller Euphorie Ihren Hauskauf planen, denken Sie vermutlich nicht an den Wiederverkauf. Es ist aber eine Einschränkung, die Sie sich bewusstmachen sollten. Auch als Altenteil ist diese Immobilie dann nicht nutzbar.

## 9.2 Private Vermögensverwaltung oder Gewerbe

Immer wieder werde ich gefragt, ob vor Beginn der Vermietung einer Ferienimmobilie ein Gewerbe angemeldet werden muss. Deshalb soll dieses Thema an dieser Stelle etwas ausführlicher behandelt werden. Die Frage kann erst einmal mit der Standard-Antwort der Juristen beantwortet werden: „Es kommt darauf an.“

Tatsächlich kann diese Frage nicht pauschal beantwortet werden. Es gilt die folgenden Aspekte für Ihre eigene Situation zu prüfen. Lassen Sie sich im Zweifel von einem Juristen oder Steuerberater unterstützen. Es kommt auf die Umstände, Ihre eigene Darstellung und Argumentation an.

Grundsätzlich wird die Vermietung einer Immobilie der privaten Vermögensverwaltung zugeordnet, die nicht gewerbesteuerpflichtig ist. In diesem Fall ist eine Gewerbebeanmeldung nicht notwendig. Die Prüfung der folgenden Aspekte zeigt Ihnen, was zu einer Gewerbebeanmeldung führen kann.

### 9.2.1 Abgrenzung

Die grundsätzliche Unterscheidung wird durch den Gesetzgeber in § 14 AO (Abgabenordnung) definiert. Er besagt, dass in der Regel dann eine Vermögensverwaltung vorliegt, wenn der Eigentümer Vermögenswerte nutzt und beispielsweise eine Immobilie vermietet oder verpachtet. Zugleich bestimmt der Paragraph, dass in Abgrenzung zur Vermögensverwaltung ein wirtschaftlicher und damit gewerblicher Geschäftsbetrieb vorliegt, wenn dadurch eine selbstständige nachhaltige Tätigkeit in Erscheinung tritt, durch die wirtschaftliche Vorteile erzielt werden, die über den Rahmen der bloßen Vermögensverwaltung hinausgehen.

Wo die Grenze im Einzelfall verläuft, wird nicht definiert. Insoweit kommt es auf die Umstände im Einzelfall an. Dann ist die bloße Vermögensverwaltung zum wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb abzugrenzen. Es müssen weitere Kriterien hinzugezogen werden.

### 9.2.2 Kriterien für Gewerbe

Ein Gewerbe ist im Gewerberecht durch bestimmte Merkmale bestimmt. Wichtig ist die Gewinnerzielungsabsicht. Dabei reicht die Absicht aus, auch wenn kurzfristig Verluste realisiert werden. Die Tätigkeit muss nach außen erkennbar sein, so dass gelegentliche Vermietungen kein Gewerbe ausmachen. Letztlich muss es sich um eine selbständige Tätigkeit mit wirtschaftlicher Absicht handeln.

Diese Kriterien gelten ebenso für die Vermietung als private Vermögensverwaltung, denn nur wenn sie erfüllt sind, werden die Werbungskosten anerkannt. Andernfalls ordnet das Finanzamt die Vermietung als Liebhaberei ein.

Sie sehen, wie schwierig die Abgrenzung ist. Sie basiert auf Rechtsprechung und einzelnen Paragraphen, die sich ergänzen.

### 9.2.3 Ertragsgrenze für Gewerbesteuerpflicht

Grundsätzlich ist allein die Anzahl der Wohnungen oder Häuser, die Sie vermieten nicht ausschlaggebend für die Frage, ob Sie ein Gewerbe anmelden müssen. Dies ist aber der Fall, wenn Ihr erwirtschafteter Gewinn über 24.500 Euro liegt. Noch einmal in aller Deutlichkeit: es geht um den Gewinn = Umsatz abzüglich aller Kosten. Das ist mit eins, zwei Ferienwohnungen, die sich noch in der Finanzierung befinden, nicht zu erreichen.

### 9.2.4 Folgen der Gewerbeanmeldung

Eine Gewerbeanmeldung ist in Deutschland eine schnelle und sehr unkomplizierte Angelegenheit. Die Kosten sind nicht einheitlich und reichen von 11 bis 45 Euro. Der Großteil der Gewerbeämter nimmt für eine Gewerbeanmeldung eine Gebühr von ca. 20 Euro. (Quelle: Gruenderlexikon.de) Dafür erhalten Sie einen Gewerbeschein und sind Gewerbetreibender. Da Sie für die Gewinne aus der Vermietung so oder so Einkommensteuer zahlen müssen und die Gewerbesteuer erst ab obiger Ertragsgrenze fällig wird, macht es erst einmal keinen Unterschied. Weitere Verpflichtungen sind mit der Gewerbeanmeldung nicht verbunden.