

Cornelia Rückriegel

---

# Ungarns „dunkle Seite“

---

---

Von Immobilienkäufen und anderen  
Vorkommnissen

Danksagung:

Ich bedanke mich bei all jenen Menschen, die mir durch ihr Verhalten die Inspiration zu diesem Buch gegeben haben.

Zitat: „Ein Jeder wünsch´ mir, was er will, Gott gebe ihm nochmal so viel.“



## **Impressum**

Titel

Ungarns „dunkle Seite“ – Von Immobilienkäufen und  
anderen Vorkommnissen

ISBN-Nr. 978-3-947110-92-6

Auflage 1

Datum der Ersterscheinung August 2018

Autorin und Herausgeberin:

Cornelia Rückriegel, Kecskemét, Ungarn

[www.connysflinkefeder.com](http://www.connysflinkefeder.com)

Covergestaltung: Dieter Alferts

Verlag: Augusta Presse- und Verlags-GmbH, Berlin

[www.leseschau.de](http://www.leseschau.de)

### **Hinweis:**

Die Angaben in diesem Buch beruhen hauptsächlich auf  
eigenen Erfahrungen der Autorin, es ist kein  
Rechtsanspruch herzuleiten, insbesondere was  
Preisangaben und rechtliche Fragen betrifft.  
Ähnlichkeiten mit noch lebenden oder bereits verstorbenen  
Personen sind zufällig.



# Vorwort

---

Es war einmal... eine Frau, die ihren Traum vom Leben in der Puszta wahr gemacht hat. Sie hat lange und hart gekämpft für diesen Traum. In diesem Buch, das nahezu ohne Namensnennungen auskommen wird, wollen wir sie Frau R nennen. Schon früher, viele Jahre bevor sie überhaupt von Ungarn zu träumen begann, sagte man ihr ein „Helfersyndrom“ nach. Sie ist unfähig, nicht zu helfen. Wenn jemand Rat und Hilfe braucht, ist er bei ihr richtig. Dass so etwas gerne mal ausgenutzt wird, liegt in der Natur der Sache. Dass so etwas aber zu hasserfüllten Aktionen ausgerechnet der Menschen führt, denen Frau R geholfen hat, ist eigentlich unglaublich und lässt tiefe Abgründe in der menschlichen Seele erkennen. Bemerkenswert an der ganzen Geschichte ist jedoch, dass die Widersacher der Frau R sich größtenteils aus Menschen rekrutieren, die mit sich selbst, mit ihrem Leben, mit ihrem ganzen Dasein nicht zu Recht kommen. Sie haben ihrer Heimat den Rücken gekehrt, weil sie dort nichts zu Stande gebracht haben, teilweise mussten sie sogar ihre Heimat verlassen, weil ihnen ansonsten Zwanghaft wegen nicht gezahlter Schulden gedroht hätte. Und sie vergiften nun als so genannte „Glücksritter“ das schöne Ungarland. Aber es gibt auch die anderen. Diejenigen, die versuchen zu helfen, zu informieren. Zu denen gehöre ich. Ich lasse mir meine geliebte Wahlheimat nicht schlecht machen von merkwürdigen Gestalten, die versuchen, ihre eigenen Landsleute im Ausland zu übervorteilen. Die „dunkle Seite“ ist überall.... und anscheinend besonders lebendig in Ungarn.



# Inhaltsverzeichnis

---

---

Die Immobilienvermittler in Ungarn	11
Die Vorgeschichte der gar schrecklichen Taten der Frau R	16
Der denkwürdige Hauskauf	19
Die Tanya am Ortsrand	25
Der Pusztateufel	28
Die Sache mit dem Ferienhaus	36
Undank ist der Welt Lohn	44
Hausverkauf mit Spätfolgen	51
Vom Sportplatz zum Bauplatz	57
Immobilienkauf und Folgen...	62
Was man so hört....	70
Der Fall der Familie I	71
Der Fall der Frau J	74
Der Herr K – das Thema Miete in Ungarn	77
Der „Oberchecker“ – der Herr L	81
Was ist Mordor? Und warum liegt Mordor in Ungarn?	87
Wissenswertes kurz gefasst	90
Impressum	5





# Die Immobilienvermittler in Ungarn

---

Ungarn hat sich zu einem beliebten Auswanderungsland entwickelt. Daran haben die im Moment noch erschwinglichen Immobilienpreise sicherlich großen Anteil. In Ungarn ist das Wohneigentum Usus, es gibt natürlich auch Mieter, aber die Mehrzahl der Ungarn lebt in den eigenen vier Wänden, in einer schmucken Eigentumswohnung, einem Haus im Dorf oder am Stadtrand oder auf einer Tanya (= Einzelgehöft) im Grünen. Je nach Lage, Größe und Zustand des Objekts kann man in Ungarn schon recht preiswert an eine Immobilie kommen. Aber das hängt von mehreren Faktoren ab, in erster Linie vom zur Verfügung stehenden Eigenkapital und von den Ansprüchen. Die Gründe, warum in Ungarn Immobilien verkauft werden, sind ebenso mannigfaltig wie überall auf der Welt: Da sind beispielsweise die Großeltern verstorben, die Kinder und Enkel haben längst eigene Wohnungen oder Häuser, das ererbte Objekt wird verkauft. Manch einer hat sich aber auch finanziell übernommen und muss verkaufen, weil er eine Nummer zu groß gerechnet hatte. Andere wollen sich verändern, die Familie wächst und braucht ein größeres Haus, oder umgekehrt, älteren Leuten wird das große Haus zu viel, sie würden lieber eine kleinere Wohnung beziehen. Wie gesagt, es gibt unzählige und meist persönlich gelagerte Gründe. Nun kommt der Immobilieninteressent ins Spiel. Es hat sich herumgesprochen, dass man in Ungarn noch viel Immobilie bekommt für sein Geld. Das ist richtig. Wenn man nicht unbedingt im unteren Preissegment sucht.

Ein Objekt, das einen gewissen Komfort und eine nicht vorsintflutliche Ausstattung bietet, hat auch in Ungarn seinen Preis. Aber nach bewährter „Geiz-ist-geil-Mentalität“ versucht man ja zunächst den Weg zum Schnäppchen. Und da gibt es nun allerhand zwielichtige Gestalten – nein, nicht eigentlich zwielichtig. Nach außen hin treten sie kompetent und sehr freundlich auf. Und sie verfügen über unglaubliche Fähigkeiten. Die Rede ist von den selbsternannten Immobiliensachverständigen, die sich gerne als Immobilienvermittler betätigen. Sie vermitteln nicht nur völlig uneigennützig und angeblich ohne einen Cent daran zu verdienen, einfach nur aus purer Hilfsbereitschaft. Nein, sie bewerten auch noch Immobilien, die sie nie gesehen haben. Allein anhand von Fotos, die sie im Internet sehen. Das ist eine reife Leistung! Jeder, der auch nur annähernd vom Baufach Ahnung hat, muss das neidlos anerkennen. Wie gut, dass es in Ungarn solche Spezialisten gibt! Und dass diese sich extra und ausschließlich, um anderen zu helfen, in Ungarn angesiedelt haben! Denn sie nehmen ja – wie erwähnt – kein Geld. Offiziell. Der geneigte Leser ist aufgefordert, sich selbst seine Gedanken zu machen.

Wer nun aber glaubt, sich auf der sicheren Seite zu befinden, wenn er sich an einen Makler wendet, könnte eventuell auch auf dem Holzweg sein. Denn es gibt leider auch in dieser Branche „schwarze Schafe“. Ein Indiz dafür ist die Sache mit der Maklercourtage, der Provision. In Ungarn wird die Provision üblicherweise vom Verkäufer gezahlt. Nun darf man sich aber keinen Illusionen hingeben. Der Verkäufer weiß das selbstverständlich, wenn er den Maklerauftrag erteilt. Und er wird die Provision auf seinen Kaufpreis aufschlagen.

Letztendlich zahlt immer der Käufer, das sollte jedem klar sein. Aber es gibt Makler, die vom Käufer Provision verlangen. Okay. Wenn sie das NUR vom Käufer verlangen, ist das zwar in Ungarn unüblich, aber durchaus rechtens. Ebenso rechtens ist es, wenn der Makler die Provision zwischen Käufer und Verkäufer hälftig aufteilt, was eigentlich eine faire Lösung ist. Immerhin nehmen Käufer und Verkäufer die Dienstleistung des Maklers in Anspruch. Da könnten sie sich eigentlich die Kosten teilen. Wenn aber der Makler stillschweigend die Provision vom Verkäufer und obendrein noch vom Käufer kassiert, so ist das absolut nicht okay. Denn aus Käufersicht bezahlen diese ja nun zweimal die Provision: den Teil, den der Verkäufer zuvor auf den Kaufpreis aufgeschlagen hat, um den Makler auszahlen zu können, und den Teil, den der Makler offiziell von ihm verlangt. Also, Vorsicht beim Makler, der die Provision in voller Höhe vom Käufer verlangt. Notfalls einen anderen Makler suchen, wenn der Makler diese Sache nicht offenlegen kann oder will.

Wie kommt man denn nun an eine Immobilie in Ungarn? Man kann den privaten Vermittler wählen und muss sich darüber im Klaren sein, dass ein gewisser Teil des Kaufpreises dann halt mehr oder weniger heimlich in den Taschen des Vermittlers landet. Aber damit kann man ja leben. Nicht der Käufer, sondern der Vermittler macht sich strafbar.

Man kann auch durchaus über einen Makler kaufen. Wie gesagt, die Sache mit der Provision sollte geklärt sein. Der Vorteil beim Maklerkauf ist die Breite der Angebotspalette und die Tatsache, dass in Ungarn nicht jeder einfach so ein Maklerbüro eröffnen kann.

Der in Ungarn zugelassene Makler verfügt also in der Regel über eine entsprechende Ausbildung und kann den Kunden in bautechnischer Hinsicht beraten. Außerdem kennt er den Markt und die relevanten Preise.

Es steht natürlich auch jedem frei, einfach einmal durchs Land zu fahren und nach den „eladó“-Schildern (zu verkaufen) Ausschau zu halten. Das ist mit Sicherheit der preiswerteste Weg, an eine Immobilie zu kommen. Aber dieser Weg setzt entweder Sprachkenntnisse oder ungarisch sprechende Freunde oder Verwandte voraus, die dem Kaufinteressent zur Seite stehen.

Es gibt aber neben merkwürdigen Gestalten, um die man besser einen Bogen macht, auch andere. Es gibt tatsächlich Menschen, die einfach nur helfen wollen. Tipps, Ratschläge geben, auch mal finanziell aushelfen ... so wie Frau R, die bereits erwähnte Dame mit dem Helfersyndrom.

Vergleichen wir doch einfach einmal die Situation bei den engagierten Tierschützern. Diese stellen sich selbst, ihre Freizeit, ihre ganze Kraft in den Dienst der guten Sache. Organisieren, was das Zeug hält, sind in den sozialen Medien präsent, vermitteln arme, leidende Tiere, unternehmen teils weite Fahrten, um Vor- und Nachkontrollen zu machen... und zahlen das alles auch noch aus eigener Tasche. Um den Tieren zu helfen.

Zugegeben: Auch hier gibt es schwarze Schafe, die sich mit solchen Aktionen zu bereichern suchen. Doch die Mehrzahl der Tierschützer ist wirklich uneigennützig unterwegs.

Warum glaubt man eigentlich einem Tierschützer, dass er das aus Passion macht, aber einer Frau, die Menschen helfen will, in der Wahlheimat Ungarn Fuß zu fassen, ohne allzu große Blessuren einstecken zu müssen – dieser Frau wird kommerzielles Interesse und sogar Betrugsabsicht unterstellt? Dabei will sie eigentlich auch nur helfen. Aber beleuchten wir doch die Tatsachen einmal näher, es werden sich dem Leser einige interessante Details eröffnen.



## Die Vorgeschichte der gar schrecklichen Taten der Frau R

---

Gehen wir ein bisschen zurück in der Geschichte. Nicht so arg weit, nur so etwa drei Jahre. Damals lernte Frau R eine Dame kennen, die hier als Frau A bezeichnet werden soll. Nicht etwa, weil sich aus dem Buchstaben eine Namensgleichheit der Initialen herleiten ließe, nein, einfach wegen der Reihenfolge. Frau A ist einfach Nummer eins, mit irgendjemandem müssen wir ja anfangen. In einem sozialen Medium, hier einfach einmal sb (= Social Book) genannt, knüpften sie Kontakte. Frau A lebte in Deutschland und hatte ihr Herz für Ungarn entdeckt. Sie gedachte, ihr künftiges Leben zumindest teilweise und die nächste Zeit in Pendlermanier in Ungarn zu verbringen.

Es entwickelte sich ein reger Kontakt auf sb, später weiter fortgesetzt in diversen Mails. Und im Laufe dieser Unterhaltung schien sich eine Freundschaft anzuspinnen. Frau R lud Frau A ein, ein paar Tage als Gast in ihrem Hause zu verbringen, weil Frau R einige Immobilien kannte, die eventuell für Frau A interessant sein könnten. Nicht dass Frau R nun auch noch als Immobilienmaklerin in Erscheinung tritt. Nein, aber sie ist zweisprachig unterwegs, denn im Laufe der Vorbereitung auf ihr neues Leben in Ungarn hat sie schon in Deutschland fleißig in der Volkshochschule die Ungarisch-Kurse besucht und spricht ein durchaus alltagstaugliches Ungarisch. So wenden sich dann auch immer wieder einmal ungarische Freunde an sie, die eine Immobilie anzubieten haben.

Frau R (wie erinnern uns, die Dame mit dem Helfersyndrom!), versucht auch hier zu helfen. So wohnte dann Frau A schon vor rund drei Jahren erstmals bei Frau R, genoss die Gastfreundschaft, die sich neben Logis selbstredend auch auf Kost erstreckte. Gratis und aus Freundschaft versteht sich. Frau R stellte Termine und persönliche Interessen zurück und fuhr mit Frau A zu diversen Objekten, die aber alle nicht den Vorstellungen der Dame entsprachen. Unterstützt von Frau R nahm Frau A Kontakt zu einem weiteren Deutschen auf, der auch in Ungarn lebte und ebenfalls einige Objekte kannte, die zum Verkauf standen. Auch bei diesem Herrn quartierte sich Frau A ein, fand aber trotz eifrigen Suchens kein Haus, das ihren Vorstellungen entsprach. Enttäuscht fuhr sie wieder zurück nach Deutschland. Damit hätte es gut sein können. Und wäre wohl auch besser gut gewesen. Aber das Leben entwickelt sich nicht eingeleisig, es ersinnt Handlungsstränge, die einem Oscar preisgekrönten Regisseur würdig wären.

Frau R hatte schon lange vor Frau A auch Frau B (Nummer zwei, ebenfalls keine Gleichheit der Initialen) kennengelernt. Selbstverständlich auch in sb, dem bekannten Internet-Medium. Aber da man nicht weit voneinander entfernt wohnte, lernte man sich auch schnell einmal persönlich kennen. Gegenseitige Sympathie, schön. Da konnte man ja drauf aufbauen. Man traf sich hier und da, zum Grillen, auf einen Kaffee. Immer ganz nett. Und es entwickelte sich so etwas wie eine Freundschaft. Daher war es nicht weiter verwunderlich, dass sich Frau B in einer absolut prekären Lage an Frau R wandte. Auch Frau B gehörte zu den Leuten, die in Ungarn mit einem eher schmalen Budget auskommen müssen. Aber sie hatte Gönner und fand immer wieder Leute, die ihr halfen.