

## Vorsicht bei Mietkauf

08.08.2011, 17:10 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Bremer Notarkammer KdöR*

---

### Viele Fallstricke für den Käufer

Bremer Notarkammer. Eigenheimbesitzer werden ohne Eigenkapital und schuldenfrei? Der Mietkauf ist eine Option für diejenigen, die ohne Erspartes Besitzer eigener vier Wände werden möchten. Konkret bedeutet das, dass zwischen den Vertragsparteien ein Mietvertrag abgeschlossen wird, der bereits den Kauf des gemieteten Objektes nach einer festgelegten Zeitspanne vorsieht. Die in dieser Zeit gezahlten Mieten werden auf den Kaufpreis angerechnet. Der Rest der vereinbarten Kaufsumme ist dann nach Ablauf der Vertragsdauer zu zahlen.

Das mag gut klingen, doch der Teufel steckt wie immer im Detail, warnt die Notarkammer. Mietkäufer sind einer finanziellen Doppelbelastung ausgesetzt, da sie zum einen Miete zahlen müssen, die bei Mietkauf in der Regel deutlich höher ausfällt, als bei einem klassischen Mietverhältnis. Zum anderen muss nebenbei Geld angespart werden, um die Restsumme später finanzieren zu können. Legt der Vertrag zudem fest, dass der Käufer Instandhaltungskosten übernehmen muss, werden die Folgekosten kaum kalkulierbar. Zudem verliert der Käufer monatlich eine gewisse Summe, weil die Miete nur zum Teil auf den Kaufpreis angerechnet wird, manchmal nur zu einem Drittel.

Auch das Insolvenzrisiko seines Vertragspartners trägt der Mietkäufer. Zwar hat dieser ein vertraglich zugesichertes Vorkaufsrecht, doch ist das nichts wert, wenn sein Vertragspartner zahlungsunfähig ist und Gläubiger die Immobilie übernehmen. Ein weiteres Risiko besteht für den Käufer, wenn die angebotene Immobilie beispielsweise mit einer Grundschuld belastet ist. Sollte der Verkäufer die Immobilie nicht entschulden, geht diese Belastung nach Erwerb des Objekts ebenfalls auf den Mietkäufer über.

Damit der Traum von der eigenen Immobilie per Mietkauf nicht zum riskanten Draufzahlergeschäft wird und schlimmstenfalls in einer finanziellen Notlage des Käufers endet, ist es unumgänglich, sich vor Vertragsabschluss durch einen Notar umfassend beraten zu lassen. Dieser kennt die Fallstricke der Mietkaufverträge und weiß, wie sie zugunsten der Bewohner ausgehandelt werden. Es muss darin unter anderem festgelegt sein, dass die Kaufentscheidung optional ist und Ausstiegsmöglichkeiten ausdrücklich zugesichert sind. Somit sollte sich der Käufer auch nicht auf eine hohe Sonderzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses einlassen, denn diese verfällt in der Regel, wenn die Immobilie später doch nicht gekauft wird. Kaufpreis und Miethöhe sollten das ortsübliche Niveau nicht überschreiten, die Miete sollte entsprechend voll auf den Kaufpreis angerechnet werden. Des Weiteren müssen Vereinbarungen zu Renovierungs- und Sanierungskosten der Immobilie zugunsten des Käufers vertraglich geregelt sein. Sinnvoll ist es außerdem, sich vor Vertragsabschluss über die wirtschaftliche Solidität des Vertragspartners und mögliche Belastungen der Immobilie zu informieren.

Notare finden Sie im Internet unter <http://www.deutsche-notaruskunft.de>.

Textumfang: 2 996 Zeichen inklusive Leerzeichen

Notarinnen und Notare sind Träger eines öffentlichen Amtes. Sie werden vom Staat ernannt, sorgen für die Beurkundung von Rechtsvorgängen und betreuen den Bürger bei schwierigen und folgereichen Rechtsgeschäften. Sie beraten und belehren die Parteien und helfen bei der Formulierung von Verträgen.

---

News-ID: 560749 • Views: 1052 (Stand: 11.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/560749/Vorsicht-bei-Mietkauf.html>