

Ohne großen Kredit zum Eigenheim

Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden erklärt, worauf beim Mietkauf zu achten ist.

Berchtesgaden. Wer von einem Eigenheim träumt, aber nicht das Kapital für den Kauf einer Immobilie hat, für den kann ein Mietkauf eine Alternative sein. Dabei ist der Käufer zunächst Mieter, legt sich aber vertraglich fest, das Haus oder die Wohnung nach Ablauf einer bestimmten Zeit zu kaufen. Ein Teil der monatlich bezahlten Miete wird für den späteren Kauf angerechnet. Was Fallstricke beim Mietkauf sein können, weiß Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden.



„Der Mietkauf funktioniert nur mit notariellem Vertrag.“

Armin Nowak, Immobilienexperte

„Der Mietkauf funktioniert nur mit einem notariellen Vertrag“, erklärt Nowak. Darin sind der Kaufpreis und die monatlichen Zahlungen von Anfang an festgelegt. Der Mietkäufer zahlt einen Teil als Miete und einen weiteren Teil als Kaufpreistilgung. Das Darlehen stellt sozusagen der Verkäufer. Die Heiz- und Nebenkosten muss der Mietkäufer ebenso bezahlen.



Wer nicht genügend Kapital für den Kauf einer Immobilie hat, für den kann der Mietkauf eine Alternative sein.

empfiehlt einen Tilgungsanteil von 80 Prozent der Monatsmiete.

In der Praxis dürften die wenigsten Verkäufer bereit sein, einen Mietkauf oder einen Optionskauf anzubieten. Die Angebote könnten daher eher von Bauträgern, Genossenschaften oder von Verkäufern einer Problemimmobilie kommen, glaubt die Aufsichtsratsvorsitzende der Nowak Immobilien AG, Ursula Hölzl.

Ein Mietkaufvertrag lässt sich nicht ohne Weiteres kündigen. Ein Ausstieg des Mietkäufers ist nur durch eine Vertragsauflösung im gegenseitigen Einvernehmen möglich. Meist sehen die Verträge eine Rückabwicklung für den Fall vor, dass der Mietkäufer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Da es sich letztendlich um einen Immobilienverkauf handelt, fallen weitere Kosten für Notar, Grunderwerbssteuer und Grundbuchamt an. Im Falle des Mietkaufvertrags sind diese Kosten sofort nach Abschluss zu bezahlen, beim Optionskauf erst, nachdem man die Kaufoption ausübt. Auch mögliche Rechtsanwaltskosten für die Vertragsgestaltung und Beratung sollte man einplanen.

Da die Laufzeit und die Sollzinshöhe von Anfang an festgelegt sind, gibt es für den Käufer kein Zinsrisiko. Am Ende der Vertragslaufzeit bleibt eine Restzahlung; ist diese bezahlt, wird der Käufer vom Mieter zum rechtlichen Eigentümer. „Damit der Käufer auch bei Insolvenz des Verkäufers abgesichert ist, sollte der Vertrag eine entsprechende rechtssichere Formulierung enthalten“, rät der Experte.

Das Modell des Mietkaufs ist nicht zu verwechseln mit dem Optionsmodell, bei dem der Mie-

ter bis zu einem bestimmten Zeitpunkt die Wahlmöglichkeit hat, ob er die Immobilie kauft oder nicht. „Hier wird in der Regel der monatliche Kaufpreisanteil etwas niedriger festgelegt, da bei einem Nichtkauf der Anteil verfällt“, so der Berchtesgadener.

Bei einem Mietkauf sollte man beachten, dass der Teil der Miete, der zur Abzahlung der Immobilie dient, möglichst hoch ist. „Ansonsten zieht sich die vollständige Abzahlung des Kaufpreises im Vergleich zu einem Darlehen zu lange hin“, erklärt Nowak. Er