

www.immobilienspot.com/thema/mietkauf



E-BOOK
RATGEBER

MIETKAUF

1	Mietkauf	3
1.1	Was zeichnet einen Mietkauf aus?	3
1.2	Grundsätzlich normaler Mietvertrag	3
1.3	Mieter erhält Kaufoption	4
1.4	Mietkauf in der Immobilien- und Autofinanzierung	4
1.5	Unterschiede zum Leasing	4
2	Welche Vorteile hat der Vermieter?	5
2.1	Deutlich höherer Mietzins	5
2.2	Insolvenzrisiko wird auf Mietausfall beschränkt	5
2.3	Vermieter bleibt juristischer Eigentümer	6
2.4	Kündigungsrecht bei Zahlungsschwierigkeiten	6
2.5	Unterhaltungskosten können auf Mieter abgeschoben werden	6
3	Risiken für den Mieter	7
3.1	Insolvenz des Vermieters	7
3.2	Nachträgliche Belastung der Immobilie	8
3.3	Kündigung durch den Vermieter	8
3.4	Zahlungsschwierigkeiten durch Doppelbelastung	8
3.5	Veränderung der Lebenssituation	9
4	Checkliste für Mietkaufverträge	9
4.1	Kaufoption statt Kaufzwang	9
4.2	Gezahlter Mietzins wird voll auf Kaufpreis angerechnet	10
4.3	Keine Übernahme von Unterhaltungskosten	10
4.4	Jederzeitige Kündigungsmöglichkeit	10
4.5	Keine Sonderzahlungen und versteckte Kosten	11
4.6	Prüfung der Solvenz des Vermieters	11
4.7	Einsichtnahme ins Grundbuch	11
4.8	Miete und Kaufpreis sind angemessen	12
4.9	Kein Mietkauf ohne Prüfung durch Anwalt	12
5	Fazit	12
5.1	Schuldenfrei ins Eigenheim?	13
5.2	Fairness und Flexibilität	13

1 Mietkauf

Das Mietkaufmodell ermöglicht auch Verbrauchern, die bei Banken nur schwerlich Kredit erhalten, den Immobilienerwerb. Ohne dass sie dafür mehrere Zehntausend Euro Eigenkapital ansparen oder sich mittels Baudarlehen verschulden müssten. Es gibt jedoch auch Gründe dafür, dass sich diese Finanzierungsform bisher kaum durchsetzen konnte und nur ein Bruchteil aller Häuser und Wohnungen per Mietkauf finanziert wird. Ist sie doch in einer rechtlichen Grauzone angesiedelt, in der es nur wenige verbindliche Vorgaben vonseiten des Gesetzgebers gibt. Ein Umstand, der sowohl von Privatverkäufern als auch von manchen Baugenossenschaften ausgenutzt wird.

1.1 Was zeichnet einen Mietkauf aus?

Ein Mietkaufvertrag ist eine Vereinbarung, die zwischen Verkäufer und angehendem Käufer ohne die Beteiligung einer Bank getroffen wird. Mit dem Ziel, dass das angemietete Objekt in absehbarer Zukunft in den Besitz des Mieters übergeht. Hierbei kann sich der Mietkäufer zum Erwerb der Immobilie verpflichten oder sich eine Kaufoption zusichern lassen. Wie bei einem Bankkredit leistet der Mietkäufer anschließend innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraums monatliche Ratenzahlungen, die sich aus Miete, Zins und Tilgungsanteil zusammensetzen. Für Häuser die per Mietkauf finanziert werden beträgt die Laufzeit normalerweise zwischen fünf und fünfzehn Jahren. Idealerweise werden die Monatsraten dem Kaufpreis des Objektes dabei in vollem Umfang angerechnet. Ist dieser am Ende der Laufzeit nicht vollständig finanziert, muss der Käufer die restliche Summe in einem Betrag begleichen. Erst dann gehören ihm Haus oder Wohnung wirklich.

1.2 Grundsätzlich normaler Mietvertrag

Ein normaler Mietvertrag regelt neben der Höhe der Miete und der Frist, bis wann diese auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss, auch die Nutzungsbedingungen für das gemietete Objekt. Beispielsweise, ob Haustiere in der Wohnung erlaubt sind oder welche Veränderungen der Mieter an Wänden oder Böden vornehmen darf. Beim Kauf gegen Miete werden weitere Vereinbarungen getroffen, die die Gesamtkosten der Immobilie, den Zeitpunkt des Eigentümerwechsels und die bis dahin geltenden Regeln betreffen. Wie bei einem Bankdarlehen werden also der Kaufpreis des Objektes, die Höhe der Monatsrate und eine Laufzeit festgelegt, an deren Ende der Kreditnehmer bzw. Mieter zum Eigentümer von Haus oder Wohnung wird. Anstelle einer Kredit gebenden Bank bleibt der Vermieter bis zur endgültigen Tilgung der Schuld im Grundbuch eingetragen.

1.3 Mieter erhält Kaufoption

Verbraucher können sich bei dieser Form der Immobilienfinanzierung zwischen zwei Varianten entscheiden. Beim klassischen Mietkauf vereinbaren die beiden Vertragspartner von vornherein, dass der Mieter die Immobilie zu einem vertraglich festgelegten Zeitpunkt oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes übernehmen wird. Dieser Verpflichtung kann er oft nur unter großen finanziellen Einbußen entgehen. Die Raten, die er bis zu diesem Zeitpunkt bezahlt hat und die meist über der gängigen Monatsmiete für eine vergleichbare Immobilie liegen, erhält er in der Regel nicht zurück. Außerdem kann ein Kaufvertrag nicht so einfach gekündigt werden wie ein Mietverhältnis. Gegebenenfalls kann der Vermieter also rechtliche Schritte gegen den Mieter einleiten und auf einer Erfüllung des Kaufvertrages bestehen.

Eine andere, für den Mieter meist günstigere Variante beinhaltet hingegen eine Kaufoption, verpflichtet den Mieter aber nicht zum späteren Erwerb. Verändern sich seine Lebensumstände oder stellt sich die Immobilie als ungeeignet heraus, kann er sich gegen einen Kauf entscheiden, ohne rechtliche oder finanzielle Konsequenzen befürchten zu müssen. In der Praxis wird dieses Modell häufig von Baugenossenschaften angeboten, in die sich der zukünftige Eigentümer erst einkaufen muss. Dazu bezahlt er Genossenschaftsanteile in der erforderlichen Höhe und erhält dadurch die Möglichkeit, eines der von der Genossenschaft errichteten Häuser im Kauf gegen Miete zu erwerben. Macht er von dieser Option keinen Gebrauch, werden ihm die erworbenen Anteile wieder ausbezahlt. Er geht also kein vergleichbares Risiko ein wie beim Vertrag mit Kaufverpflichtung.

1.4 Mietkauf in der Immobilien- und Autofinanzierung

Mietkaufverträge werden meist für Immobilien, aber auch für Privatautos, Geschäftswagen oder Produktionsmaschinen abgeschlossen. Dabei gehören sie jedoch tendenziell zu den exotischen Finanzierungsmodellen und sind in ihrer gesamten vertraglichen Gestaltung eher auf Verbraucher mit geminderter Bonität ausgelegt. Selbstständige oder Kunden, deren Schufa-Auskunft negativ ausfällt, werden von Leasinggesellschaften und Kreditinstituten beispielsweise häufig abgelehnt. Die Möglichkeit ein Fahrzeug oder ein Haus per Mietkauf beim Autohändler, von einer Baugenossenschaft oder einem Privatverkäufer zu erwerben, steht ihnen jedoch nach wie vor offen. Schließlich wird dazu keine Finanzierung über eine Bank aufgenommen. Für Unternehmer hingegen kann das Mietkaufmodell aufgrund der damit einhergehenden Bilanzierungs- und Abschreibungsmöglichkeiten interessant sein.

1.5 Unterschiede zum Leasing

Im Bereich der Autofinanzierungen werden die Begriffe Mietkauf und Leasing oft synonym verwendet. Dabei unterscheiden sie sich in wichtigen Details, was die Eigentumsverhältnisse und die sich daraus ergebende steuerrechtliche Behandlung betrifft. Beispielsweise bleibt

das Leasingobjekt während der gesamten Vertragslaufzeit juristisches und wirtschaftliches Eigentum des Leasinggebers. Beim vertraglich vereinbarten Kauf gegen Miete hingegen wird der Mietkäufer zum wirtschaftlichen Eigentümer des Fahrzeugs. Dementsprechend wird Umsatzsteuer fällig. Im Gegenzug jedoch kann er das Mietobjekt sofort als Aktivposten abschreiben und die monatlichen Raten zugleich als Zahlungsverpflichtung von der Steuer absetzen. Anders sieht es bei Verträgen aus, die nur eine Kaufoption enthalten. Sie werden steuerrechtlich wie normale Mietverträge behandelt.

2 Welche Vorteile hat der Vermieter?

Jeder Hausbesitzer geht mit der Vermietung seiner Immobilie ein gewisses Risiko ein, was Mietausfälle und ihre Folgen betrifft. Auch Mietverkäufer sind vor ihnen nicht gefeit. Abhängig von den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen hat der Mietverkauf für sie jedoch ebenso finanzielle wie rechtliche Vorteile. Beispielsweise fallen die monatlichen Raten meist höher aus, als bei einem reinen Mietverhältnis. Ist der Käufer bereit einen entsprechenden Vertrag zu unterzeichnen, können sie zugleich die Kosten für den Unterhalt der Immobilie an den Vertragspartner abgeben, ohne dabei ihre Eigentümerrechte zu verlieren.

2.1 Deutlich höherer Mietzins

Mietverkäufer können mit weitaus höheren monatlichen Einnahmen rechnen als Vermieter. Schließlich erhalten sie neben dem monatlichen Betrag für die Nutzung der Mietsache einen vertraglich vereinbarten Zinssatz, wie er auch auf Bankdarlehen fällig wird. Darüber hinaus soll der Kaufpreis der Immobilie idealerweise am Ende der Laufzeit vollständig getilgt sein. Je nach Vertragsgestaltung kann dieser Tilgungsanteil auf die Mietkosten aufgeschlagen werden oder es wird ein separater Sparvertrag abgeschlossen. Ein Modell, das meist von Baugenossenschaften angeboten wird. In diesem Fall verpflichtet sich der Mietkäufer beispielsweise, jedes Jahr 1 Prozent der Kaufsumme anzusparen. Abhängig von den vereinbarten Konditionen kann ein Verkäufer für eine Immobilie mit der Größe eines Einfamilienhauses zwischen 1500 und 2000 Euro oder mehr pro Monat verlangen, ohne dass er gesetzlich dazu verpflichtet wäre, die vollständige Summe auf den Kaufpreis anzurechnen.

2.2 Insolvenzrisiko wird auf Mietausfall beschränkt

Mit einem Mietkaufvertrag geht der Verkäufer kein größeres Risiko ein, als Vermieter es ohnehin tragen müssen. Er riskiert also eine Wertminderung seines Eigentums aufgrund unpfleglicher Behandlung durch die Mieter, ausbleibende Mietzahlungen und schlimmstenfalls die mit einer Räumungsklage verbundenen Anstrengungen und Kosten. Der vollständigen Kreditausfall, wie ihn beispielsweise eine Bank riskiert, droht ihm jedoch nicht.

Einem zahlungsunwilligen oder zahlungsunfähigen Mieter kann er zudem kündigen, ohne dass ihm dadurch weitere, mit dem Mietkaufvertrag verbundene Nachteile entstehen. Bis zur endgültigen Begleichung des vereinbarten Kaufpreises gilt schließlich wie beim normalen Bankdarlehen auch der sogenannte Eigentumsvorbehalt, den der Verkäufer geltend machen kann. Kommt der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter die Immobilie beanspruchen und über ihre weitere Verwendung nach eigenem Ermessen entscheiden.

2.3 Vermieter bleibt juristischer Eigentümer

Ähnlich wie beim Leasing, bleibt auch beim Kauf gegen Mietzahlungen der Vermieter über Jahre hinweg der eigentliche, nämlich juristische Eigentümer der Immobilie. Je nach Vertragsgestaltung kann er somit nicht nur die Unterhaltungskosten auf den Mieter umwälzen, sondern diesen auch bei Schäden an der Mietsache in weit umfangreicherm Maße in die Pflicht nehmen als bei reinen Mietverhältnissen üblich. Gerade Privatverkäufer behalten sich bei Mietkäufen gern weitreichende Befugnisse vor. Beispielsweise verlangen sie von ihren Mietern die Instandhaltung oder Erneuerung von Wasserleitungen, die Beseitigung von Schimmel und dessen Ursachen oder den Neuanstrich der Fassade. Gegebenenfalls dauert es also viele Jahre, bis der Mietkäufer tatsächlich Herr im eigenen Haus ist und neben den Pflichten auch die Rechte eines Eigentümers für sich in Anspruch nehmen darf.

2.4 Kündigungsrecht bei Zahlungsschwierigkeiten

Beim klassischen Mietkaufvertrag ist das Kündigungsrecht zwischen Mieter und Vermieter tendenziell ungleich verteilt. Während der zukünftige Eigentümer schlimmstenfalls keine Möglichkeit hat, vom Vertrag zurückzutreten, kann der Vermieter diesen unter bestimmten Bedingungen kündigen. Beispielsweise wenn die vereinbarten Monatsraten wiederholt ausbleiben. Wie bei normalen Mietverträgen oder klassischen Baudarlehen ist deren fristgerechte und vollständige Überweisung schließlich Bestandteil des Vertrages. Werden mehr als zwei Raten nicht beglichen, gilt der Vertrag als nicht erfüllt und kann vom Vermieter fristlos gekündigt werden. Mietkäufe gehen meist mit vergleichsweise teuren Monatsraten einher. Vor allem Verbraucher, die aufgrund ihrer Einkommenssituation von Banken bereits abgelehnt wurden, sollten ihre finanzielle Ausgangslage also besonders genau prüfen, damit der Traum vom eigenen Haus nicht endet, bevor er wirklich begonnen hat.

2.5 Unterhaltungskosten können auf Mieter abgeschoben werden

Bei einem normalen Mietvertrag werden die Unterhaltungskosten vom Eigentümer der Immobilie getragen. Dazu gehören beispielsweise die Beitragszahlung für die

Gebäudeversicherung, Energiekosten, die jährliche Grundsteuer sowie die Rücklagen für zukünftige Reparaturen. Dieses sogenannte Hausgeld kann nur bedingt auf den Mieter umgelegt werden. Welche Kosten zu welchem Anteil umlagefähig sind, wird vom Gesetzgeber genau definiert. Mietverkäufer hingegen können diesem finanziellen Aufwand bei entsprechender Vertragsgestaltung entgehen, indem sie ihn in vollem Umfang auf den Mieter umwälzen. Ähnlich einer kredit gebenden Bank, die bis zur endgültigen Tilgung der Schuld der rechtliche Eigentümer der Immobilie bleibt, ohne für die anfallenden Betriebskosten aufkommen zu müssen.

3 Risiken für den Mieter

Mieter gehen beim Mietkauf ein beträchtliches Risiko ein, insbesondere wenn sie sich zum späteren Erwerb der Immobilie verpflichten oder diese Finanzierungsform wählen, weil ein Bankdarlehen aufgrund herabgesetzter Bonität nicht infrage kommt. Wichtige Sicherungsmechanismen wie die Schufa-Prüfung, die professionelle Einschätzung der Ausgangslage durch einen kritischen Bankberater oder Eigenkapital als Grundvoraussetzung für ein Baudarlehen, sind bei Mietkäufen ausgehebelt. Umso mehr, wenn sie zwischen Privatpersonen vereinbart werden. Wer sich zum Kauf verpflichtet, kann vom Vertrag nicht zurücktreten, seinerseits jedoch jederzeit gekündigt werden, wenn er seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen kann. Der über 5, 10 oder mehr Jahre andauernde Eigentumsvorbehalt des Vermieters bringt weitere Gefahren mit sich, schließlich kann das Haus dann ohne eigenes Verschulden von einem Dritten belastet werden.

3.1 Insolvenz des Vermieters

Befindet sich der Vermieter selbst in einer schwierigen finanziellen Situation, kann das für den angehenden Mietkäufer weitreichende Konsequenzen haben. Ist vertraglich nichts anderes festgelegt, kann der Vermieter beispielsweise bis zu 50 Prozent des Mietzinses zur Begleichung eigener Schulden verwenden, wodurch sich die Gesamtschuld des Mieters nur langsam reduziert. Wird der Vermieter schließlich insolvent, kann das Haus sogar zwangsversteigert werden. Vorausgesetzt, im Grundbuch sind entsprechende Grundpfandrechte einer weiteren Partei eingetragen. Mietkäufer haben in diesem Fall keinen Anspruch auf den Erwerb der Immobilie. Dieses Risiko kann nur durch eine sogenannte Auflassungsvormerkung reduziert werden, die ebenfalls im Grundbuch eingetragen wird. Sie soll einer Zwangsverwaltung des Hauses vorbeugen und dem Mieter einen Kauf trotz Insolvenz des Eigentümers ermöglichen.

3.2 Nachträgliche Belastung der Immobilie

Um sicherzugehen, dass das zukünftige Eigenheim nicht mit einer Hypothek belastet ist, sollten angehende Mietkäufer eine Einsichtnahme ins Grundbuch fordern. Völlige Sicherheit gewinnen sie damit jedoch nicht, selbst wenn keine weiteren Einträge vorhanden sind. Die Belastung der Immobilie kann nämlich auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Schließlich bleibt der Vermieter über Jahre hinweg rechtlicher Eigentümer des Hauses. Nimmt er beispielsweise einen Kredit auf, kann er die Immobilie hierfür als Sicherheit anbieten, woraufhin ein Grundpfandrecht des Kreditgebers im Grundbuch eingetragen wird. Wenn dieses bei der Übereignung des Hauses noch besteht, geht es auf den ehemaligen Mieter und neuen Eigentümer über. Schlimmstenfalls kann der Mietkäufer dann vom Gläubiger des früheren Eigentümers in die Pflicht genommen werden.

3.3 Kündigung durch den Vermieter

Beim Mietkauf trägt häufig der Mieter die finanzielle Hauptlast der Immobilie. Dieser umfangreiche Einsatz schützt ihn jedoch nicht zwangsläufig vor der Kündigung durch den Vermieter, wenn er seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Ausbleibende Mietzahlungen können auch beim Mietkauf eine fristlose Kündigung und den Verlust aller bisher gezahlten Mietzinsen nach sich ziehen. Viele Mietkäufer sind sich zudem nicht darüber bewusst, dass Grundstücke, Häuser und Wohnungen in Deutschland nur durch eine notarielle Beurkundung wirksam übertragen werden. Bloße Zusatzklauseln im Mietvertrag über einen späteren Kauf sind in jedem Fall wirkungslos. Auch wenn sie von einem Anwalt formuliert wurden, können sie vor Gericht nicht geltend gemacht werden. Besonders diese Mietkäufer, die auf den Besuch beim Notar verzichtet haben, laufen Gefahr auch bei vorbildlichem Zahlungsverhalten beispielsweise wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden.

3.4 Zahlungsschwierigkeiten durch Doppelbelastung

Nicht nur Verbraucher, die von ihrer Hausbank kein Baudarlehen erhalten und deshalb eine Immobilie per Mietkauf erwerben wollen, sollten genau rechnen, bevor sie sich für dieses Finanzierungsmodell entscheiden. Neben der hoch angesetzten Miete nebst Zinsen müssen sie auch die zum festgelegten Kaufpreis fehlende Summe ansparen, damit sie das Haus zum vereinbarten Zeitpunkt auch tatsächlich bezahlen können. Bei ungünstig gewichteten Verträgen müssen sie zudem für teure Instandhaltungskosten aufkommen, die normalerweise vom Vermieter übernommen werden. Geraten sie in Zahlungsrückstand, können sie vom Eigentümer gekündigt werden, was gegebenenfalls auch den Verlust aller bisher gezahlten Raten und sonstigen Kosten für Renovierungsarbeiten bedeutet.

3.5 Veränderung der Lebenssituation

Wer ein Haus auf Kredit kauft, bindet sich über ein Jahrzehnt und länger an die Geld gebende Bank. Eine ebenso langfristige und weitreichende Zahlungsverpflichtung gehen Mietkäufer ein. Zumindest, wenn sie sich zum Kauf verpflichtet haben. Beim Bankdarlehen können gravierende Veränderungen der Lebenssituation durch Arbeitslosigkeit oder eine schwere Erkrankung des Kreditnehmers beispielsweise von einer Kreditausfallversicherung abgefangen werden. Mietkäufer hingegen haben meist keine zusätzlichen Sicherheiten, sondern müssen darauf hoffen, dass sie bis zur Übereignung der Immobilie gesund bleiben und ihr Einkommen auf einem möglichst hohen Niveau halten können. Allein aus diesem Grund ist der Mietvertrag mit Kaufoption die bessere Variante, kann der Mieter hierbei auch nachträglich entscheiden, ob sich ein Kauf tatsächlich mit seinen veränderten finanziellen und persönlichen Lebensumständen vereinbaren lässt.

4 Checkliste für Mietkaufverträge

Wer mit dem Gedanken spielt, ein Haus per Mietkaufvertrag zu erwerben, muss sich darüber bewusst sein, dass diese spezielle Finanzierungsform nicht annähernd so streng geregelt ist wie vergleichbare Darlehen von der Hausbank. Angehende Mietkäufer sollten daher gleich mehreren Vertragsklauseln besondere Beachtung schenken und sich die größtmögliche Flexibilität zusichern lassen. Anbieter wie Baugenossenschaften können im Internet leicht recherchiert werden. Schwieriger wird es bei Verträgen zwischen Privatpersonen. Häufig nämlich bieten Vermieter Objekte an, die sie auf dem freien Markt nicht mehr verkaufen können. Da es sich beim Mietkauf zudem um einen komplexen Mischvertrag handelt, der von Laien kaum umfassend ausgearbeitet werden kann, sollten Sie auf eine anwaltliche Beratung bestehen und das Schriftstück notariell beglaubigen lassen.

4.1 Kaufoption statt Kaufzwang

Eine vertraglich vereinbarte Kaufverpflichtung, deren Nichteinhaltung möglicherweise mit hohen Stornokosten verbunden ist, sollten Mietkäufer auf jeden Fall ablehnen. Schließlich gibt es weit bessere weil flexiblere Finanzierungsmodelle mit Kaufoption, die auch unerwartete Veränderungen der Lebensumstände abfangen können. Mieter, die sich eine Kaufoption offenhalten, haben übrigens einen wichtigen Vorteil gegenüber normalen Kreditnehmern. Diese müssen sich schließlich schon nach wenigen Besichtigungsterminen, bei denen ihnen nur die Schokoladenseiten einer Immobilie präsentiert werden, für oder gegen einen Kauf entscheiden. Mietkäufer hingegen haben ausreichend Zeit, um Haus und Umfeld ausgiebig kennenzulernen, bevor sie ihre endgültige Entscheidung treffen.

4.2 Gezahlter Mietzins wird voll auf Kaufpreis angerechnet

Mietkäufe sind gesetzlich weit weniger streng reglementiert als Baudarlehen. Häufig werden beispielsweise nur 50 Prozent des gezahlten Mietzinses tatsächlich auf den Kaufpreis angerechnet. Besonders private Vermieter machen von ihrer Vertragsfreiheit hier gerne Gebrauch und rechtfertigen die geringe Anrechnungsquote mit der Abnutzung und dem sich daraus ergebenden Wertverlust der Immobilie. Für Mieter ist diese Praxis ärgerlich und teuer: Bei einer Anrechnung von nur 50 Prozent können sie den Kaufpreis kaum innerhalb von 10 oder 15 Jahren tilgen, sondern müssen schließlich doch einen Kredit beantragen, um die Restschuld zu begleichen. Verbraucher sollten sich die volle Anrechnung des Mietzinses daher vertraglich zusichern lassen. Nur so haben sie die Chance, ihren Wohntraum tatsächlich innerhalb der vereinbarten Frist schuldenfrei zu finanzieren.

4.3 Keine Übernahme von Unterhaltungskosten

Private Verkäufer versuchen immer wieder, die Unterhaltungskosten der zum Mietkauf angebotenen Immobilie ihrem Mieter aufzubürden. Zumindest, wenn sich dieser zum Erwerb verpflichtet hat. Gesetzliche Bestimmungen, die dieses Vorgehen unterbinden können, gibt es nicht. In diesem Sinne ist rechtens, was der Mieter unterschreibt und vom Notar beurkundet wird. Bei ungünstiger Vertragsgestaltung müssen Mietkäufer also für Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Energiekosten aufkommen. Wenn es sich bei dem betreffenden Objekt um eine alte und unsanierte Immobilie handelt, sind Letztere oft besonders hoch. In Anbetracht der finanziellen Belastungen und Risiken, die ein Mietkauf ohnehin mit sich bringt, ist von solchen Vereinbarungen daher abzuraten. Mieter mit Kaufoption hingegen stehen in einem ganz normalen Mietverhältnis. Solange sie von ihrer Option keinen Gebrauch machen, dürfen die Unterhaltungskosten nur eingeschränkt auf ihre Monatsmiete umgelegt werden.

4.4 Jederzeitige Kündigungsmöglichkeit

Der Kauf gegen Miete ist meist nicht der günstigste Weg, um eine Immobilie zu erwerben. Umso wichtiger ist es, dass sich Mietkäufer die Möglichkeit offenhalten, den Vertrag wieder umstandslos zu kündigen, wenn sich die monatliche Belastung als zu hoch erweist. Das gelingt jedoch nur, wenn sie es sich dabei um einen normalen Mietvertrag mit Kaufoption handelt. Dieser kann, wenn nicht anders vereinbart, innerhalb der gesetzlich geltenden Frist von drei Monaten gekündigt werden. Wird hingegen eine Kaufverpflichtung unterschrieben, handelt es sich rechtlich gesehen um einen Kaufvertrag, von dem der Mieter nicht oder nur unter großem finanziellen Aufwand zurücktreten kann. Je nach Vereinbarung können durch die Vertragskündigung beispielsweise hohe Stornokosten entstehen oder aber der Verkäufer kann Schadensersatzansprüche geltend machen.

4.5 Keine Sonderzahlungen und versteckte Kosten

Viele Mietkaufverträge enthalten Klauseln, die dem Mieter die Möglichkeit einer vorzeitigen Vertragsauflösung gegen Gebühr einräumen. Angehende Mietkäufer lassen sich von dieser grundsätzlichen Kündigungsoption leicht täuschen, scheint es sich doch um ein kundenfreundliches und flexibles Finanzierungsmodell zu handeln. Meist fallen die veranschlagten Stornokosten jedoch so hoch aus, dass sich ein Ausstieg für den Mieter kaum lohnt. Ebenfalls gängig sind Vereinbarungen über Sonderzahlungen, die bereits mit Vertragsabschluss fällig werden und mit der sich Verkäufer die Kaufoption vergüten lassen. Mit derartigen Zusatzleistungen soll der Mieter stärker an das Objekt und den Vertrag gebunden werden, schließlich kann der diese Zahlung nicht zurückfordern, wenn er sich gegen den Kauf entscheidet. Verbraucher, die noch nicht wissen, ob sie von ihrer Kaufoption wirklich Gebrauch machen wollen, sollten derartige Vereinbarungen nicht unterzeichnen.

4.6 Prüfung der Solvenz des Vermieters

Normalerweise sind es Kreditnehmer und Käufer, deren Bonität genau geprüft wird. Mietkäufer hingegen müssen ihrerseits sichergehen, dass die Finanzen ihres Vermieters in Ordnung sind. Könnten im Falle seiner Insolvenz und entsprechend bestellten Grundpfandrechten doch Banken oder andere Gläubiger auf die teuer finanzierte Immobilie beanspruchen. Privatpersonen haben jedoch keinen Zugriff auf die Daten von Schufa und Co. Sie können ihren Vermieter jedoch um eine Selbstauskunft bitten. Einblick in ernst zu nehmende Zahlungsschwierigkeiten geben auch die deutschen Insolvenzgerichte. Ihre öffentlichen Bekanntmachungen können auch online eingesehen und nach Namen und Gerichtsständen durchsucht werden. Für Mieter jedoch der wichtigste Teil der Solvenzprüfung ist die Einssichtnahme ins Grundbuch.

4.7 Einsichtnahme ins Grundbuch

Im Grundbuch ist festgehalten, ob das betreffende Haus durch einen Eigentumsvorbehalt belastet ist, ob ein lebenslanges Wohnrecht eingetragen wurde oder ob es sich beim Vermieter tatsächlich um den juristischen Eigentümer der Immobilie handelt. Für angehende Mietkäufer ist diese Information essenziell. Handelt es sich um ein belastetes Objekt, riskieren sie gegebenenfalls den Verlust ihrer gesamten Mietzinsen. Sollte der Vermieter seinen eigenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der eingetragenen Bank nämlich nicht nachkommen, kann diese den Mietvertrag kündigen und das Haus zwangsversteigern. Notare dürfen die im Grundbuch eingetragenen Schuld- und Besitzverhältnisse jederzeit einsehen. Kaufinteressenten hingegen ist die Einsichtnahme nicht per se erlaubt. Dafür müssen sie zunächst das zuständige Grundbuchamt von ihrem berechtigten Interesse überzeugen oder bedürfen der Erlaubnis des Verkäufers. Skeptisch werden sollten Verbraucher daher bei Verkäufern, die einer Einsichtnahme nicht zustimmen wollen.

4.8 Miete und Kaufpreis sind angemessen

Von Verbraucherschützern wird dieses Finanzierungsmodell oft kritisch beäugt, da manche der betreffenden Häuser entweder in einem problematischen Zustand sind oder zu letztlich unangemessen hohen Preisen verkauft werden. So mancher Hauseigentümer versucht per Mietkauf eine Immobilie loszuwerden, die er anderweitig nicht mehr verkaufen kann. Etwa, weil das Haus teurer Sanierungsmaßnahmen bedarf, besonders abgeschieden oder aus anderen Gründen ungünstig liegt und er es dennoch nicht unter einem bestimmten Preis verkaufen will. Gerade solche eigentlich unverkäuflichen Objekte werden dem finanziell eher schwächer gestellten Klientel der Mietkäufer als besondere Schnäppchen angeboten. Verbraucher sollten sich also frühzeitig über die gängigen Grundstücks- und Immobilienpreise informieren und sich auch einen Überblick über die örtlichen Mieten für eine vergleichbar große Wohn- und Nutzfläche verschaffen.

4.9 Kein Mietkauf ohne Prüfung durch Anwalt

Mietkäufe sind eine komplexe Angelegenheit, denn rechtlich gesehen handelt es sich um zwei unterschiedliche Verträge, die zum Einen das Mietverhältnis und zum Anderen die Kaufabwicklung zwischen Mieter und Vermieter regeln. Ein gesondertes Mietkaufrecht gibt es hingegen nicht. Der Vertrag sollte daher stets von einem Fachanwalt formuliert werden. Verträge, wie sie der Interessent von einer Baugenossenschaft erhält, bedürfen ebenfalls einer anwaltlichen Überprüfung um für den Mieter nachteilige Konditionen zu vermeiden. Darüber hinaus ist eine notarielle Beglaubigung der Kaufvereinbarung zwingend notwendig. Private Vermieter legen ihren potenziellen Käufern manchmal privatschriftliche Vereinbarungen vor, die sie beispielsweise anhand eines online heruntergeladenen Formulars entworfen haben. Derartige Kaufverträge sind unwirksam, denn die Übereignung von Immobilien muss nach deutschem Recht immer von einem Notar beurkundet werden.

5 Fazit

In Niedrigzinsphasen ist der Traum vom eigenen Haus für viele Verbraucher plötzlich zum Greifen nah. Schließlich geht die Baufinanzierung dank günstiger Zinsen nur mit vergleichsweise geringen Mehrkosten einher. Doch längst nicht jeder Bankkunde kann von den tiefen Bauzinsen profitieren. Zwar gibt es immer wieder Kreditinstitute, die Baudarlehen ohne Eigenkapital vergeben, doch die meisten deutschen Banken raten von dieser Art der Finanzierung ab. Darüber hinaus müssen Verbraucher gewisse Kriterien erfüllen, wenn sie ihren Haus Traum mithilfe einer Bank verwirklichen wollen. Ein gewisses Maß an Eigenkapital, meist in Höhe von 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises gehört dazu. Ebenso muss der Bewerber finanziell gut aufgestellt sein, in einem stabilen Arbeitsverhältnis stehen und von der Schufa ein makellooses Zahlungsverhalten attestiert bekommen.

5.1 Schuldenfrei ins Eigenheim?

Nicht alle Bankkunden werden diesen Vorgaben gerecht. Um sie werben private Verkäufer aber auch Finanzberater und Immobilienmakler, die sich auf eine besondere Form der Baufinanzierung spezialisiert haben: den Mietkauf. Er soll auch finanziell nicht optimal aufgestellten Kunden den Weg ins Eigenheim ebnen. Bestenfalls ohne Eigenkapital und ohne Bankdarlehen. Was sich auf dem Papier gut liest, fällt in der Praxis jedoch häufig zu Ungunsten des Mietkäufers aus. Unter Umständen muss er teuren Mietzinsen, Unterhaltskosten und starren Rahmenbedingungen zustimmen, ohne die Rechte eines juristischen Eigentümers in Anspruch nehmen zu können. Ob sich diese Art der Finanzierung lohnt, hängt daher in höchstem Maße von ihrer vertraglichen Gestaltung ab.

5.2 Fairness und Flexibilität

Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei den potenziellen Interessenten meist um Personen mit eingeschränkter Bonität handelt, die auf normalem Wege kein entsprechend umfangreiches Darlehen aufnehmen könnten. Sie sind also häufig bereit, auch ungünstig gewichteten Verträgen zuzustimmen. Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum finanziellen Albtraum wird, sollten sie sich daher um so eingehender mit der Materie beschäftigen und nur Vereinbarungen unterzeichnen, die sie sowohl vor überzogenen Mietzinsen als auch vor teuren Unterhaltungs- oder Stornokosten schützen und sie nicht zum Kauf der Immobilie verpflichten. Auch sollten sie sich nicht mit vage formulierten Vertragsklauseln und formlosen schriftlichen Vereinbarungen abspeisen lassen, sondern einen Notar mit der Aufsetzung dieses so wichtigen Schriftstückes beauftragen.

Bildquelle: andres / bigstockphoto.com