

CHECKLISTE

Mietkauf

VORTEILE

1. Viele Anbieter von Mietkauf-Objekten verlangen keine Anzahlung. Somit ist kein Eigenkapital oder Kredit vonnöten.
2. Den Mietkauf von einem Haus können auch Menschen mit schwankendem Einkommen stemmen.
3. Der Mietzins bleibt über die gesamte Vertragslaufzeit stabil, da er vertraglich festgelegt wurde.
4. Das Haus wird beim Mietkauf für eine Zeit zur Probe gemietet.

NACHTEILE

1. Beim Rücktritt vom Kaufvertrag nach einem Mietkauf ist das gesamte in das Objekt investierte Geld verloren.
2. Bei Zahlungsschwierigkeiten riskieren Sie als Mieter den Verlust Ihrer gesamten Investition, da der Verkäufer das Recht hat, den Mietvertrag zu kündigen und sogar Schadensersatzforderungen zu stellen.
3. Meist ist ein Mietkauf mit höheren Kosten als ein herkömmlicher Immobilienkauf verbunden.
4. Während der Miete haben Käufer kein Mitspracherecht bei Umbauten der Immobilie.
5. Für eventuelle Sanierungen und Renovierungen müssen Sie als zukünftiger Eigentümer mehr bezahlen als ein einfacher Mieter.

SO FUNKTIONIERT DER MIETKAUF VON IMMOBILIEN

Es gibt kein einheitliches Mietkaufmodell. Der genaue Ablauf des Mietkaufs hängt von den Vertragsparteien ab. Mieter und Verkäufer vereinbaren die Konditionen für den Mietkauf der Immobilie individuell.

- Einigen Sie sich mit dem Verkäufer auf einen Kaufpreis und vergleichen Sie diesen mit den ortsüblichen Miet- und Immobilienkaufpreisen.
- Werfen Sie einen Blick ins Grundbuch, um eventuelle Belastungen oder Ansprüche Dritter auszuschließen.
- Klären Sie, ob und in welcher Höhe eine Anzahlung von Ihnen erwartet wird.
- Einigen Sie sich darüber, ob beim Kaufabschluss noch eine Restsumme beglichen werden muss.
- Klären Sie, ob der Verkäufer einen Teil der Miete als Mietzins einbehält oder beim Erwerb der Immobilie die volle Miete gegengerechnet wird.
- Einigen Sie sich darüber, ob Sie sich bereits vor Ende des Mietkaufvertrages an Sanierungsmaßnahmen beteiligen müssen.
- Legen Sie die Laufzeit des Vertrages fest (in der Regel 10 bis 20 Jahre) und nehmen Sie eine Rücktrittsklausel und das Recht zur Sondertilgung in den Vertrag auf.
- Unterschreiben Sie den Mietkaufvertrag beim Notar und begleichen Sie die Notarkosten.
- Nach Ablauf der Vertragslaufzeit können Sie die Immobilie zum vereinbarten Restwert kaufen. Wurde kein Restwert vereinbart, geht das Objekt automatisch nach Ende der Mietdauer an Sie über.

Bevor Sie sich für einen Mietkauf entscheiden, sollten Sie die Immobilie unbedingt von einem unabhängigen Gutachter prüfen lassen. Dieser kann eventuelle Mängel aufdecken und Sie über notwendige Sanierungsarbeiten informieren, wodurch Sie besser abschätzen können, ob sich das Angebot für Sie lohnt. Unsere zertifizierten Sachverständigen stehen Ihnen dabei gerne mit Rat und Tat zur Seite.