

# Mietkauf mit Risiken und Nebenwirkungen

## Vor Vertragsabschluss mögliche Belastungen der Immobilie erfragen

:: Wer ohne Erspartes Eigentum haben möchte, für den ist der Mietkauf eine Option. Denn bei diesem Modell wird ein Mietvertrag abgeschlossen, der bereits den zukünftigen Kauf des gemieteten Objektes vorsieht. Die in dieser Zeit gezahlten Mieten werden angerechnet, der Rest ist nach Ablauf der Vertragsdauer zu zahlen.

Das mag gut klingen, doch die Notarkammer warnt. Sie hebt hervor, dass Mietkäufer einer finanziellen Doppelbelastung ausgesetzt seien, da die Miete oft höher ausfalle als bei einem klassischen Mietverhältnis. Zum anderen müsse nebenbei gespart werden, um die Restsumme zu finanzieren. Lege der Vertrag zudem fest, dass der Käufer Instandhaltungen übernehmen müsse, würden die Kosten kaum kalkulierbar.

Auch das Insolvenzrisiko trägt der Mietkäufer. Zwar hat dieser ein vertragliches Vorkaufsrecht, doch ist das nichts wert, wenn sein Partner zahlungsunfähig ist und Gläubiger die Immobilie übernehmen. Ein weiteres Risiko besteht, wenn die Immobilie mit einer Grundschuld belastet ist. Außerdem sollte sich der Käufer 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. Des Weiteren müssen Vereinbarungen zur Renovierung 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. Letztlich sollte immer ein Notar hinzugezogen werden, damit der Traum nicht in einer Notlage endet. (HA)