

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 03/2015



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Mietkauf eine Alternative zum Sofortkauf oder der Miete?**

Was viele nicht wissen, Mietkauf ist nicht Ratenkauf. Beim Ratenkauf gibt entweder der Verkäufer oder die finanzierende Bank ein entsprechendes Darlehen und der Käufer zahlt monatlich eine entsprechende Annuität bis zum Laufzeitende und danach wird er Eigentümer der Immobilien, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden.

Beim Mietkauf oder auch Optionskauf zahlt der Mieter eine etwas höhere Miete mit einer möglichen spätesten Kaufoption, wobei ihm dann ein Teil der Mietzahlungen (nicht alle wie beim Darlehen) auf dem Kaufpreis, der von vorneherein festgelegt wird, angerechnet werden. Wegen dieses Risikos des Verkäufers weil er nicht weiß ob der Verkauf tatsächlich zustande kommt, kommt ein Mietkauf sehr selten vor. Es handelt bei diesem Kaufmodell daher eher um ein Nischenprodukt.

Das Optionskaufmodell hat für den Mieter den Vorteil, dass er hier nicht zwingend an dem Kauf gebunden ist, sondern nur die Möglichkeit dazu hat. So ist es kein großes Problem, wenn der Mieter entgegen seiner eigenen Erwartung nach einem gewissen Zeitraum den Kauf der Immobilie nicht durchführt, weil es für ihn eine Option und keine Pflicht ist.

Wichtig dabei ist, dass es sich bei einem Mietkaufvertrag um zwei verschiedene Verträgen, nämlich den Mietvertrag und den Optionskaufvertrag handelt. Wegen der Formvorschrift ist es sinnvoll, dass beide Verträge beurkundet werden, weil innerhalb einer bestimmten Frist der Mieter durch einseitige Erklärung den Mietvertrag in einen Kaufvertrag umwandeln kann. Das heißt, wenn die Option nicht ausgeführt wird, bleibt der Mietvertrag bestehen. Trotzdem werden hier oft Fehler gemacht, indem der Vertrag nicht notariell beurkundet wird. Die Folge: Der Vertrag ist unwirksam, weil die notarielle Beurkundung als Formerfordernis zwingend vorgeschrieben ist.

Ob der Mietkäufer ein gutes Geschäft macht, hängt vor allem davon ab, wie viel von der gezahlten Miete und Tilgung auf den Kaufpreis angerechnet wird. Nur wenn dieser Anteil höher als 80 Prozent ist, lohnt sich das Geschäft in der Regel für den Mieter/Käufer. Wird eine geringere Tilgung angerechnet, entsteht für die Mieter/Käufer unter dem Strich ein so hoher Aufwand, dass er genauso gut weiterhin zur Miete wohnen könnte.

Man könnte sich fragen unter welchen Umständen ein Verkäufer daher bereit ist überhaupt einen Mietkauf anzubieten. Der Grund liegt darin, dass schlechte Immobilien anders nicht zu verkaufen sind oder dass der Mietpreis überhöht ist mit dem Ziel den Mieter zum Kauf zu veranlassen. Andererseits ist aber auch mit dem Gebrauch der Sache, sofern es sich um eine neue Sache handelt, ein starker Wertverlust verbunden. Für den Mieter/Käufer liegt der Anreiz zum Abschluss eines Mietkaufs in der leichteren Finanzierbarkeit gegenüber dem Sofortkauf.