



## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE VOR- UND NACHTEILE EINES MIETKAUFS

Neben Autos kann man auch Immobilien leasen: Beim Mietkauf zieht man zunächst als Mieter ein und kauft das Objekt später. Was es dabei zu beachten gibt, erläutert Stephan J. Bultmann

# 1

**Mietkauf – wie geht das?** Monatliche Mietzahlungen werden auf einen mit dem Vermieter vorher vereinbarten Kaufpreis angerechnet. Nach vereinbarter Laufzeit ist der Mieter Eigentümer eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. So lautet die im Prinzip richtige Erwartung des Mietkäufers. Nach der Mietphase übt der Mieter seine Kaufoption aus, so dass er die meist selbstgenutzte Immobilie erwirbt. Unterschiede bestehen darin, in welcher Höhe Mietzahlungen auf den Kaufpreis angerechnet werden oder ob der Mieter eine Schlusszahlung leisten muss.

# 2

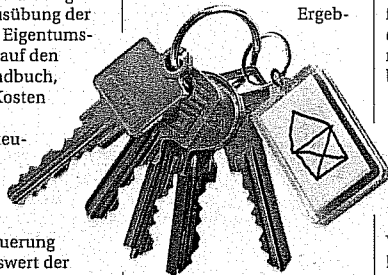
**Beurkundung und Steuern** Der Mietkauf vermischt nicht zwei Verträge, sondern die Mietphase ist vom Erwerb klar getrennt: In der Mietzeit gilt das Mietrecht und bei Ausübung der Kaufoption ist das Kaufrecht anzuwenden. Der Mieter genießt also in der Mietzeit den Mieterschutz, ihm kann nur unter eingeschränkten Bedingungen gekündigt werden und er nutzt die Wohnung, die er später erwerben möchte, vom ersten Moment an. Mietkaufverträge müssen aber grundsätzlich notariell beurkundet werden, was zusätzliche Kosten bringt. Erfolgt nach Ausübung der Kaufoption die Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Grundbuch, fallen weitere Kosten an (4,5 Prozent Grunderwerbsteuer und Umschreibungsgebühren). Basis der Besteuerung ist der Verkehrswert der Immobilie.



# 3

**Vor- und Nachteile** Mietkäufer sehen es als Vorteil an, dass sie vom ersten Augenblick an in der später zu erwerbenden Wohnung leben können und nicht warten müssen. Sie genießen Mieterschutz. Nachteil ist, dass sie im

Ergeb-



nis einen höheren Preis für den Erwerb der Immobilie zahlen als beim Sofortkauf, denn der Vermieter beansprucht neben dem Verkehrswert eine Vergütung für die oft jahrelange Nutzungsüberlassung. Am Ende wird es für den Mieter deutlich teurer als beim Sofortkauf, zumal in vielen Fällen auch der Vermieter die Immobilie finanziert hat und Zins- und Tilgungsleistungen anteilig auf den Mieter umwälzt. Und eine Rendite soll das Objekt für den Vermieter auch noch erwirtschaften. Für den Vermieter nachteilig kann sich bei bestimmten Gestaltungsformen die Anwendung verbraucherkreditrechtlicher Vorschriften auswirken, wenn diese z.B. als „sonstige Finanzierungshilfen“ eingeordnet werden und dann Mindestangaben im Vertrag über die Gesamtbelastung des Mieters etc. nicht fehlen dürfen (§ 499 BGB).

# 4

**Kosten und steuerliche Folgen** Beim Mietkauf werden zusätzliche Kosten für die Beurkundung des Notars, Steuern und Gebühren für den Immobilienerwerb fällig. Seit dem ersten Januar 2007 beträgt die Grunderwerbsteuer in Berlin 4,5 Prozent des Verkehrswerts, dazu kommen Kosten für die Umschreibung im Grundbuch. Diese Kosten und Steuern würden aber auch beim

# 5

**Andere Nutzungsformen** Gegenüber dem Mietkauf bieten andere Nutzungsformen Vorteile. Durch das Erbbaurecht erhält der Nutzer sofort die Möglichkeit, auf dem Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten, ohne das Grundstück erwerben zu müssen. Das schont den Geldbeutel, weil im Jahr nur eine Erbbauzinsrate von rund vier bis sieben Prozent des Verkehrswertes fällig wird. Allerdings ist das Erbbaurecht beileihbar, so dass die Bank Kredit gewährt und der Erbbauberechtigte das Eigenheim bauen kann. Die Nutzungsdauer ist langfristig angelegt: 30, 60 oder bis zu 99 Jahre. Aber auch hier sind natürlich am Ende der Laufzeit die Kosten für die Nutzung von Grund und Boden deutlich höher als bei dem Sofortkauf des Grundstücks.

# 6

**Dauerwohnrecht nach WEG** Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ermöglicht zwischen Kauf und Miete eine dritte Form, das Dauerwohnrecht, das durch Bankkredit beileihbar, veräußerlich und vererblich ist. Diese Rechtsform eignet sich vor allem für die Nutzung von Wohnungen im Bestand. Allerdings ist auch beim Abschluss eines Dauerwohnrechtsvertrags eine notarielle Beurkundung notwendig und das Recht wird im Grundbuch eingetragen.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.