



Immobilienkauf: Was Sie beim Kauf einer vermieteten Immobilie beachten müssen

| In Zeiten von Dauerniedrigzinsen sind Immobilien oft eine begehrte Form der Geldanlage. Wer eine vermietete Immobilie kauft, denkt in erster Linie an die Finanzierung und die steuerlichen Aspekte. Verkäufer und Käufer übersehen aber leicht wichtige Besonderheiten. |

„So werden bestehende Mietverhältnisse häufig nur unzureichend thematisiert“, sagt Dr. Thomas Raff, Geschäftsführer der Notarkammer Pfalz. Dies ist für den Käufer nicht ungefährlich, denn er tritt nach einer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch in diese Mietverhältnisse ein. Das Mietverhältnis wird mit ihm als neuem Eigentümer fortgesetzt. Für den Käufer ist es daher wichtig, bestehende Mietverhältnisse und mögliche Konflikte mit den Mietern zu kennen. „Um im Nachhinein Streitigkeiten bis hin zu Schadenersatzklagen zwischen Verkäufer und Käufer zu vermeiden, sollte der Umgang mit den Mietverhältnissen immer im notariellen Kaufvertrag geregelt werden“, sagt Dr. Raff. Namentlich im Zusammenhang mit der vom Mieter gezahlten Kautions können beim Eigentümerwechsel Haftungsfragen auftreten.

Sind sich Verkäufer und Käufer hingegen einig, dass die Immobilie mietfrei übergeben werden soll, rät Dr. Raff, im Kaufvertrag die Räumung durch den Mieter als Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises zu vereinbaren. Allerdings sollten sich Verkäufer auch nicht vorschnell zur Mietfreistellung verpflichten, sondern nur, wenn die wirksame Beendigung des Mietverhältnisses rechtlich möglich und die rechtzeitige Räumung durch den Mieter sichergestellt sind.

Besondere Vorsicht ist bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs geboten. Dem Verkäufer steht nach Abschluss des Kaufvertrags ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs nicht mehr zu, denn ein etwaiger eigener Bedarf ist dadurch entfallen. Umgekehrt tritt der Käufer nicht bereits mit Abschluss des Kaufvertrags, sondern erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch in das Mietverhältnis ein. Erst dann, also möglicherweise erst einige Wochen oder Monate später, kann der Käufer wegen Eigenbedarfs rechtswirksam kündigen. Für die Kündigung können sogar Sperrfristen von drei Jahren, in Extremfällen sogar von zehn Jahren gelten. Bei vermieteten Wohnungen besteht eine weitere Besonderheit: War eine Wohnung vermietet und ist erst danach Wohnungseigentum begründet worden, kann dem Mieter ein Vorkaufsrecht zustehen. Der Notar wird dann eine Vereinbarung im Vertrag empfehlen, nach der der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn gewährleistet ist, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht ausübt. Quelle | Hamburger Notarkammer