

Mieter in den eigenen vier Wänden

Mietkauf ist eine verlockende Idee – auf den ersten Blick. Die Verträge können jedoch mit einigen Tücken behaftet sein. Zwar müssen keine Kredite aufgenommen werden, die finanziellen

Beim Mietkauf werden Mieter durch ihre monatlichen Mietzahlungen plus Ansparraten nach Jahrzehnten zum Eigentümer ihrer vier Wände – quasi automatisch. Darlehen oder Hypotheken müssen dafür keine aufgenommen werden. Entsprechend wird auch die Bonität der „Mieter“ nicht geprüft. Dennoch sollten ausreichend Liquidität und ein langer Atem vorhanden sein. Denn die finanzielle Belastung über einen langen Zeitraum ist nicht zu unterschätzen. In aller Regel ist der Mietzins höher als die ortsübliche Vergleichsmiete. Außerdem muss zusätzlich ein festgelegter Prozentsatz der Investitionssumme angespart werden – je nach Mietkaufmodell über zweckgebundene Sparbriefe, Geldmarkt- oder Aktienfonds.

Hier können erhebliche Risiken schlummern. Befinden sich die Kapitalmärkte zum Stichtag in einer Baisse, kann es passieren, dass die Fondseinlage nicht die erforderliche Kaufsumme deckt. Auch wer schon im Vorfeld ahnt, dass seine Spardisziplin zu wünschen übrig lässt, sollte lieber die Hände vom Mietkauf lassen. Sonst geht die Rechnung am Ende nicht auf, und es muss doch noch ein teurer Kredit aufgenommen werden.

Macht der Eigentümer in spe im Laufe der Jahre einen Rückzieher und entscheidet sich gegen den Kauf, muss er ebenfalls mit finanziellen Einbußen rechnen: Der Kaufpreisanteil, der in der höheren Miete steckt, wird nicht zurückgezahlt, sondern verfällt. Gleiches gilt bei einer Insolvenz des Verkäufers.

Man sollte sich also beim Mietkauf immer darüber im Klaren sein, dass man in eine unternehmerische Beteiligung investiert, die Risiken birgt. Generell muss beim Mietkauf die vertraglich festgeschriebene Kaufabsicht notariell beurkundet werden muss, sonst ist er unwirksam. (News-Reporter.NET/as)