
Kauf einer vermieteten Immobilie

„Kauf bricht nicht Miete“ - Der Mieter bleibt, auch wenn der Eigentümer wechselt

In Zeiten ständig sinkender Zinsen wird die Geldanlage in Immobilien für viele immer interessanter. Ist diese noch vermietet, gibt es beim Kauf allerdings einige wichtige Besonderheiten zu beachten. Diese werden vom Käufer leicht übersehen, da für ihn die Frage der Finanzierung der Immobilie und steuerliche Aspekte meist im Vordergrund stehen.

„Bestehende Mietverhältnisse werden häufig nur unzureichend thematisiert“, sagt Notarassessor Boris Pulyer von der Landesnotarkammer Bayern. Ganz egal, ob die Immobilie Anlageobjekt sein soll oder der Käufer sie selbst bewohnen will, ist die Regelung des § 566 BGB zu beachten. Nach dieser Vorschrift tritt der Käufer anstelle des Verkäufers in jedes bestehende Mietverhältnis ein. Das Mietverhältnis wird dann mit dem Käufer als neuem Eigentümer fortgesetzt.

Wird im Kaufvertrag ein bestehendes Mietverhältnis nicht erwähnt, kann dies zu Streitigkeiten bis hin zu Schadensersatzklagen führen. „Der Umgang mit den laufenden Mietverhältnissen muss daher immer im notariellen Kaufvertrag geregelt werden“, erläutert Pulyer. Bereits vor Abschluss des Kaufvertrages muss deshalb geklärt werden, ob der Käufer bereit ist, eine vermietete Immobilie zu erwerben. Der Notar wird dann sowohl Käufer als auch Verkäufer auf die Punkte hinweisen, die im Vertrag einer besonderen Vereinbarung bedürfen.

Wenn der Käufer das bestehende Mietverhältnis fortsetzen will, müssen dazu genaue Regelungen im Kaufvertrag getroffen werden. Zum Beispiel ab wann die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den Käufer übergehen sollen und ihm insbesondere die Miete zusteht. Auch im Zusammenhang mit der vom Mieter gezahlten Kautions können beim Eigentümerwechsel Haftungsfragen auftreten, über deren Vermeidung der Notar ebenfalls berät, ohne dass hierfür zusätzliche Kosten anfallen.

Sind sich Käufer und Verkäufer hingegen einig, dass die Immobilie mietfrei zu übergeben ist, rät Pulyer, im Kaufvertrag die Räumung durch den Mieter als Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises zu vereinbaren. Damit muss der Käufer den Kaufpreis erst dann zahlen, wenn der Mieter das Kaufobjekt verlassen hat. Allerdings sollten sich Verkäufer auch nicht vorschnell zur Mietfreistellung verpflichten, sondern nur dann, wenn die wirksame Beendigung des Mietverhältnisses rechtlich möglich und die rechtzeitige Räumung durch den Mieter sichergestellt sind. Allein seine Immobilie unvermietet zu einem höheren Preis verkaufen zu können, gibt dem bisherigen Eigentümer grundsätzlich noch keinen Kündigungsgrund. Besondere Vorsicht ist in diesem Zusammenhang auch bei einer Eigenbedarfskündigung geboten. Dem Verkäufer steht ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs nämlich nicht mehr zu, da durch den Verkauf sein eigener Bedarf entfallen ist. Umgekehrt tritt der Käufer nicht bereits mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages, sondern erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch in das Mietverhältnis ein. Der Käufer kann deshalb wegen Eigenbedarfs erst nach seiner Eintragung im Grundbuch rechtswirksam kündigen. Für die Vertragsparteien ist es daher wichtig, sich durch den Notar im Vorfeld auch über die Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung sowie die bestehenden Kündigungsfristen umfassend informieren zu lassen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen besteht zudem eine weitere Besonderheit. War eine Wohnung bereits vor Wohnungseigentumsbegründung vermietet, 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 sicher ist, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Für Käufer und Verkäufer ist es deshalb wichtig, ein Augenmerk auch auf bestehende Mietverhältnisse zu haben und sich beim Abschluss des Kaufvertrages beraten zu lassen. „Der Notar kann den Parteien die Besonderheiten beim Kauf einer vermieteten Immobilie erläutern und ihnen durch geeignete individuelle Gestaltungsvorschläge helfen, eine für beide Seiten interessengerechte Lösung zu finden“, fasst Pulyer zusammen.