

Mietkauf – erst wohnen, dann zahlen - ARAG Experten über eine besondere Art des Immobilienerwerbs

ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Mietkauf war in den Siebzigern schon einmal populär und wird jetzt von Maklern und Bauträgern wiederbelebt. Es klingt ja auch so einfach wie verlockend: Der potentielle Käufer bezieht als Mieter die Wohnung oder das Haus und verpflichtet sich dazu, in einer bestimmten Frist die angemieteten vier Wände zu kaufen. Die Miete wird auf den Kaufpreis angerechnet.

Wer aber denkt, er könne sich so den Traum von der eigenen Immobilie auch mit wenig Eigenkapital erfüllen, der täuscht sich unter Umständen. ARAG Experten erklären, warum diese Art des Immobilienerwerbs nämlich oft besonders teuer und reich an Risiken ist.

Ohne Eigenkapital geht's nicht

Die ARAG Experten warnen vor allzu blumigen Träumen vom eigenen Heim. Denn ohne ein gerüttelt Maß an Eigenkapital führt nun mal kein Weg zu den eigenen vier Wänden. In vielen Mietkaufverträgen ist auch eine Anzahlung von bis zu 20 Prozent des Kaufpreises vereinbart. So mancher blauäugige Mietkäufer musste einsehen, dass er seine Immobilie letztendlich sogar besonders teuer bezahlt hat. Deshalb gilt für jeden Mietkauf, die Verträge genauestens zu prüfen oder prüfen zu lassen.

Damit die Belastung im Rahmen bleibt

Die Miete wird auf den Kaufpreis angerechnet. Klingt gut, ARAG Experten raten aber schon hier zur Vorsicht. Wie hoch ist der Mietanteil, der später tatsächlich auf den Kaufpreis angerechnet wird? Oft handelt es sich nur um einen geringen Teil. Des Weiteren sind die Mieten der auf diese Weise veräußerten Objekte oft von vornherein überhöht. Wenn dann noch etwas für den anstehenden Kauf der Immobilie zurückgelegt werden muss, summiert sich die monatliche Belastung schnell auf 1.000 oder gar 2.000 Euro. Dabei handelt es sich dann nicht einmal um Luxus-Objekte. Ganz im Gegenteil: Oft versuchen Makler oder Bauträger mit Mietkauf-Angeboten eine Immobilie loszuwerden, die sich im Vorfeld als Ladenhüter erwiesen hat.

Aufs Kündigungsrecht achten

Da während der Mietphase eben oft nur ein kleiner Teil der Monatsmiete auf den Kaufpreis angerechnet wird, verbleibt nach 10 oder 20 Jahren noch ein großer Teil der Kaufsumme. Um den zu begleichen, benötigen viele Mietkäufer noch einmal den gleichen Zeitraum. Unter Umständen können die Verpflichtungen aus einem Mietkauf also bis ins Rentenalter andauern; und wenn der restliche Kaufpreis dann doch mit einem Kredit abgestottert werden muss, wird die Sache völlig unkalkulierbar. Denn die Zinsentwicklung kann niemand über 10 oder 20 Jahre voraussehen. Bei so einer langen Laufzeit lauern aber auch noch andere Risiken. Daher sollten die Verträge unbedingt ein Kündigungsrecht enthalten. Andernfalls können sich ändernde Lebensumstände, wie Scheidung oder der Verlust des Arbeitsplatzes, unmittelbar in den finanziellen Ruin führen. Auch eine mögliche Insolvenz des Verkäufers sollte im Vertragswerk abgesichert sein. Daher raten die ARAG Experten dazu, die Verträge von einem unabhängigen Juristen prüfen zu lassen.

Pressekontakt:

Brigitta Mehring
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

Unternehmen

ARAG
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Internet: www.arag.de

Über ARAG

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft bietet sie ihren Kunden bedarfsorientierte Produkte und Services aus einer Hand auch über die leistungsstarken Tochterunternehmen im deutschen Komposit-, Kranken- und Lebensversicherungsgeschäft sowie die internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in 14 weiteren europäischen Ländern und den USA – viele davon auf führenden Positionen in ihrem jeweiligen Rechtsschutzmarkt. Mit 3.800 Mitarbeitern erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von mehr als 1,7 Milliarden €.