

Dienstag, 03. März 2015

Verträge und Fristen

Darauf müssen Immobilienkäufer achten

Wer vermietete Immobilien kauft, kann Mietern nicht einfach kündigen oder die Miete beliebig erhöhen. Dafür gibt es klare Regeln. Was müssen angehende Immobilienbesitzer wissen?

Der Kauf von Immobilien ist wegen der niedrigen Zinsen derzeit für viele attraktiv. Gerade vermietete Wohnungen und Häuser sind besonders günstig, erläutert die Bremer Notarkammer. Doch der Kauf vermieteter Immobilien ist nicht ohne Risiko. Bestehende Mietverträge sollten genau geprüft werden. Das müssen künftige Wohnungs- und Hausbesitzer bedenken:

Mietverträge gelten weiter

Das bestehende Mietverhältnis wird beim Kauf übernommen. Günstige Mieten lassen sich deshalb nicht beliebig erhöhen. Hier greift die Kappungsgrenze: Mehr als 20 Prozent Erhöhung sind innerhalb von drei Jahren nicht drin, so die Notarkammer. Das gilt auch, wenn die Miete nach Anhebung weiterhin unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Eigenbedarf unterliegt Fristen

Bestehende Mietverträge können nicht ohne weiteres gekündigt werden, wenn das Haus oder die Wohnung selbst genutzt oder an nahe Verwandte vergeben werden soll. In diesem Fall gelten mitunter lange Kündigungsfristen, mahnt die Notarkammer. Bei fünf Jahren Mietdauer beträgt die Frist sechs Monate, ab acht Jahren sogar neun Monate.

Mietwohnung wird Eigentum

Etwaige Kündigungen müssen nicht hingenommen werden, genießt der Mieter einer umgewandelten Eigentumswohnung doch einen besonderen Kündigungsschutz. So darf der neue Vermieter frühestens drei Jahre nach der Umwandlung kündigen – dies gilt auch bei Eigenbedarf. Auch kann die jeweilige Landesregierung in bestimmten Gegenden aus Mangel an bezahlbarem Wohnraum die Kündigungsfrist sogar auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Darüber hinaus hat der Mieter erstmals nach der Umwandlung der Wohnung ein Vorkaufsrecht (<http://www.n-tv.de/ratgeber/Was-wenn-die-Wohnung-verkauft-wird-article14356751.html>). Das bedeutet, dass der Bestandsmieter in einen Kaufvertrag zwischen Alt-Eigentümer und potenziellem Neu-Eigentümer einsteigen kann. Dies kann sich für den Mieter lohnen, ist der Preis für vermieteten Wohnraum doch zumeist deutlich günstiger als für ein bezugsfreies Objekt.

Quelle: n-tv.de