

## Immobilien Kauf – Mietrechtsgesetz

### Mietrechtsgesetz

Wenn Sie ein Kaufobjekt kaufen, dass z.B. vermietet ist oder in dem sich Bestandobjekte (z.B. Wohnungen) befinden, die vermietet sind oder die Sie als Käufer vermieten wollen, ist die Mietrechtslage genau zu prüfen.

- Lassen Sie sich alle Mietverträge samt aller etwaig zusätzlicher Mietvereinbarungen vom Verkäufer in Kopie übergeben. Lassen Sie im Kaufvertrag formulieren, dass der Verkäufer u.a. dafür haftet, dass dieser mit dem Mieter keine zusätzlichen Vereinbarungen getroffen hat.
- Es ist z.B. zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang das Mietrechtsgesetz anwendbar ist. Dies ist z.B. für die Frage der Aufkündbarkeit des Mietobjektes entscheidend und für die Frage, welcher maximale Mietzins vom Mieter überhaupt gesetzlich verlangt werden kann (für bestimmte Mietobjekte gibt es gesetzliche Mietobergrenzen). Zu beachten ist z.B., dass der Mieter u.U. bezahlte überhöhte Mietzinse rückfordern kann.

Gerade auch bei Anlageobjekten ist dieser Umstand von wesentlicher Bedeutung, weil z.B. die bisher bezahlten Mietzinse allenfalls gesetzlich überhöht und deshalb z.B.

Rückforderungsansprüche von Mietern drohen können.

- Kautions. Prüfen Sie, ob der bestehende Mieter eine Kautions bezahlt hat und wie viel. Erheben sie, ob die Kautions noch in voller Höhe zur Verfügung steht. Stellen Sie die Übergabe der Kautions vom Verkäufer an Sie durch entsprechende Formulierungen im Kaufvertrag sicher.

Für weitere detaillierte Fragen empfehlen wird den Rat eines Notars oder Rechtsanwaltes einzuholen.