



**PRESSEMITTEILUNG**

**Dresden, 23. Mai 2019**

*Thema: Immobilienkauf*

## **Was der Käufer einer vermieteten Immobilie beachten muss**

**In Zeiten von Dauerniedrigzinsen stellen Immobilien oftmals eine begehrte Form der Geldanlage dar. Wer eine vermietete Immobilie kauft, denkt in erster Linie an die Finanzierung und steuerliche Aspekte. Verkäufer und Käufer übersehen aber leicht wichtige Besonderheiten.**

„So werden bestehende Mietverhältnisse häufig nur unzureichend thematisiert“, gibt Manuel Kahlisch, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen, zu Bedenken. Dies ist für den Käufer nicht ungefährlich, denn er tritt nach einer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch in diese Mietverhältnisse ein. Das Mietverhältnis wird mit ihm als neuem Eigentümer fortgesetzt. Für den Käufer ist es daher wichtig, bestehende Mietverhältnisse und mögliche Konflikte mit den Mietern zu kennen. „Um im Nachhinein Streitigkeiten bis hin zu Schadensersatzklagen zwischen Verkäufer und Käufer zu vermeiden, sollte der Umgang mit den Mietverhältnissen immer im notariellen Kaufvertrag geregelt werden“, empfiehlt Kahlisch. Namentlich im Zusammenhang mit der vom Mieter gezahlten Kautions können beim Eigentümerwechsel Haftungsfragen auftreten.

„Sind sich Verkäufer und Käufer hingegen einig, dass die Immobilie mietfrei übergeben werden soll“, rät Kahlisch, „ist im Kaufvertrag die Räumung durch den Mieter als Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises zu vereinbaren.“ 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 ist.

## **Besondere Vorsicht bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Dem Verkäufer steht nach Abschluss des Kaufvertrags ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs nicht mehr zu, denn ein etwaiger eigener Bedarf ist dadurch entfallen. Umgekehrt tritt der Käufer nicht bereits mit Abschluss des Kaufvertrags, sondern erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch in das Mietverhältnis ein. Erst dann, also möglicherweise erst einige Wochen oder Monate später, kann der Käufer wegen Eigenbedarfs rechtswirksam kündigen. Für die Kündigung können sogar Sperrfristen von drei Jahren, in Extremfällen sogar von zehn Jahren gelten.

## **Vorkaufsrecht des Mieters ausschließen**

Bei vermieteten Wohnungen besteht eine weitere Besonderheit: War eine Wohnung vermietet und ist erst danach Wohnungseigentum begründet worden, 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 gewährleistet ist, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Liebe Medienpartner,

haben Sie Fragen dazu oder wollen Sie mehr zum Thema Immobilienkauf wissen, stehen wir Ihnen gern mit Informationen und als Interviewpartner bzw. als Vermittler zu einem ortsansässigen Notar zur Verfügung.

Bitte nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf!

Wir freuen uns sehr über Ihre Veröffentlichung und sind Ihnen über die Zusendung eines Belegs sehr dankbar.

### **Über die Notarkammer Sachsen**

Die Notarkammer Sachsen ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Im Freistaat Sachsen amtieren derzeit insgesamt 122 Notarinnen und Notare, die in der Notarkammer Sachsen zusammengeschlossen sind. Die Notarkammer sorgt für eine gewissenhafte und lautere Berufsausübung der Notare und Notarassessoren, unterstützt die Aufsichtsbehörden bei ihrer Tätigkeit und fördert die Pflege des Notariatsrechts. Außerdem ist die Notarkammer für die Fortbildung der Notare und die Ausbildung des notariellen Nachwuchses verantwortlich.

Notarinnen und Notare in Sachsen sind im Suchdienst der Notarkammer unter: [www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de) zu finden.

#### **Herausgeber:**

##### **Notarkammer Sachsen**

Königstraße 23, 01097 Dresden

Fon: +49.(0)351.80727-0

Fax: +49.(0)351.80727-50

E-Mail: [notarkammer@notarkammer-sachsen.de](mailto:notarkammer@notarkammer-sachsen.de)

Internet: [www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de)

#### **Pressekontakt:**

Text & Konzept - **Karen Arnold**

Alte Straße 29, 04229 Leipzig

Fon: +49.(0)341.60 429 021

Fax: +49.(0)341.60 468 478

Funk: +49.(0)178.66 10 571

E-Mail: [info@karenarnold.de](mailto:info@karenarnold.de)