

VERMIETETE IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE

Der Kapitalanleger- Ratgeber

Was beim Kauf einer vermieteten Immobilie automatisch übergeht

Vom ersten Tag an Mieteinnahmen

Eine bereits vermietete Immobilie zu kaufen, hat einen entscheidenden Vorteil: Mieteinnahmen fließen ab dem ersten Tag, ohne Leerstandsphase. Gleichzeitig übernehmt ihr automatisch den bestehenden Mietvertrag – mit allen Rechten und Pflichten.

Dieser Guide erklärt, was beim Eigentümerwechsel wirklich passiert und worauf ihr vor dem Kauf achten solltet.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir vermitteln regelmäßig vermietete Bestandsimmobilien an Kapitalanleger:innen.

IN DIESEM GUIDE

- 01** Warum vermietete Immobilien interessant sind
- 02** „Kauf bricht nicht Miete“: der Grundsatz
- 03** Was automatisch auf euch übergeht
- 04** Die Kautions-Falle
- 05** Die Sperrfrist bei umgewandelten Wohnungen
- 06** Nebenkostenabrechnung beim Eigentümerwechsel
- 07** Due Diligence vor dem Kauf
- 08** Rendite richtig berechnen
- 09** Der Ertragswert als Bewertungsgrundlage
- 10** Steuern: AfA & Werbungskosten
- 11** Checkliste & Häufige Fragen
- 12** Über uns

Warum vermietete Immobilien interessant sind

Ein klarer Vorteil für Kapitalanleger:innen

Mieteinnahmen ab Tag eins

Keine Leerstandsphase wie bei einer neu zu vermietenden Immobilie

Bewährtes Mietverhältnis

Die Zahlungshistorie des bestehenden Mieters lässt sich oft schon einsehen

Weniger Aufwand am Anfang

Kein eigenes Mietersuche- und Auswahlverfahren nötig

Der Kehrseite: Ihr übernehmt automatisch das bestehende Mietverhältnis – Eigennutzung ist dadurch zunächst eingeschränkt. Mehr dazu in den folgenden Kapiteln.

„Kauf bricht nicht Miete“

Der zentrale Grundsatz des § 566 BGB

§ 566 BGB

Wird eine vermietete Immobilie verkauft, tritt der Käufer automatisch in alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag ein. Der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen – der Käufer kann keinen neuen Vertrag zu anderen Konditionen aufsetzen.

GILT AUCH BEI MITEIGENTUMSANTEILEN

Der BGH hat klargestellt, dass § 566 BGB auch beim Erwerb eines bloßen Miteigentumsanteils gilt (Az. VIII ZR 176/17) – auch dann sind die strengen Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung einzuhalten.

Was automatisch übergeht

Die wichtigsten Punkte im Überblick

- Vereinbarte Miethöhe und Staffel- oder Indexklauseln
- Kündigungsfristen und vertragliche Kündigungsausschlüsse
- Instandhaltungspflichten und Zuständigkeiten
- Bestehende Nebenabreden zur Nutzung

Der Übergang geschieht automatisch – der Mieter muss weder zustimmen noch überhaupt informiert werden, damit er wirksam wird. Eine Mitteilung ist trotzdem empfehlenswert.

Die Kautions-Falle

Ein Detail, das viele Käufer:innen übersehen

§ 566A BGB

Ihr haftet gegenüber dem Mieter für die Rückzahlung der Kautions bei Auszug – auch dann, wenn ihr sie vom Verkäufer nie tatsächlich erhalten habt.

PRAXIS-TIPP

Regelt die Übergabe der Kautions ausdrücklich im Kaufvertrag. Ohne diese Regelung müsst ihr dem Mieter trotzdem die volle Kautions auszahlen und habt nur einen zivilrechtlichen Ausgleichsanspruch gegen den Verkäufer, den ihr selbst durchsetzen müsst.

Auch der Verkäufer haftet übrigens weiter wie ein Bürge, falls der neue Eigentümer die Kautions nicht zurückzahlt – außer er hat den Mieter rechtzeitig über den Wechsel informiert.

Die Sperrfrist bei Umwandlung

Wichtig für alle, die später selbst einziehen wollen

3 – 10 JAHRE

Sperrfrist nach § 577a BGB, bevor Eigenbedarf angemeldet werden darf

Wurde die Wohnung während der laufenden Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt, gilt eine Sperrfrist von 3 Jahren – bei Sozialwohnungen oder per Landesverordnung in angespannten Wohnungsmärkten bis zu 10 Jahre.

Ausführliche Details zu Eigenbedarf und Kündigungsfristen findet ihr in unserem Guide zu Vermieter-Pflichten & Mietrecht.

Nebenkostenabrechnung

Wer rechnet nach dem Eigentümerwechsel ab?

GRUNDSATZ

Die Pflicht zur Nebenkostenabrechnung geht in der Regel auf den neuen Eigentümer über – praktisch wird der Abrechnungszeitraum aber häufig zeitanteilig zwischen altem und neuem Eigentümer aufgeteilt.

Empfehlung: Regelt im Kaufvertrag ausdrücklich, wer welchen Anteil der laufenden Abrechnungsperiode übernimmt – das erspart späteren Streit mit dem Verkäufer.

Due Diligence vor dem Kauf

Was ihr unbedingt prüfen solltet

- ☐ Vollständigen Mietvertrag inklusive aller Nachträge und Sondervereinbarungen einsehen
- ☐ Nebenkostenhistorie der letzten Jahre prüfen
- ☐ Zahlungshistorie und mögliche Mietrückstände erfragen
- ☐ Modernisierungstau und anstehende Instandhaltungen einschätzen lassen

Rendite richtig berechnen

Brutto ist nicht gleich netto

BRUTTOMIETRENDITE

Jahresnettokaltmiete geteilt durch Kaufpreis – ein erster, aber grober Anhaltspunkt ohne Berücksichtigung laufender Kosten.

NETTOMIETRENDITE

Zieht zusätzlich nicht umlagefähige Kosten ab: Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis – der deutlich aussagekräftigere Wert für eine realistische Kalkulation.

Den Kaufpreisfaktor als weitere zentrale Kennzahl erklären wir ausführlich in unserem Düsseldorf-Immobilien-Guide.

Der Ertragswert

Die passende Bewertungsgrundlage für vermietete Objekte

STANDARD FÜR RENDITEOBJEKTE

Bei vermieteten Immobilien ist das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV die passende Bewertungsmethode – berechnet aus Bodenwert und dem separat ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen, basierend auf der erzielbaren Nettokaltmiete.

Die drei amtlichen Bewertungsverfahren erklären wir im Detail in unserem Wertermittlungs-Guide.

Steuern: AfA & Werbungskosten

Was sich bei vermieteten Immobilien absetzen lässt

AfA (Absetzung für Abnutzung)

2 % pro Jahr bei Bestandsgebäuden (ab Baujahr 1925), 3 % pro Jahr bei Neubauten ab 2023

Darlehenszinsen

Als Werbungskosten von den Mieteinnahmen absetzbar

Weitere Werbungskosten

Verwaltungskosten, Erhaltungsaufwand und Fahrtkosten zur Immobilie mindern die Steuerlast zusätzlich

Checkliste & Häufige Fragen

Kurz zusammengefasst

CHECKLISTE

- ☐ Mietvertrag und alle Nachträge vollständig geprüft
- ☐ Kautionsübergabe im Kaufvertrag ausdrücklich geregelt
- ☐ Nebenkosten- und Zahlungshistorie eingesehen
- ☐ Rendite netto statt nur brutto kalkuliert

HÄUFIGE FRAGEN

Kann ich den Mietvertrag nach dem Kauf ändern?

Nicht einseitig – der bestehende Vertrag bleibt zu den ursprünglichen Konditionen bestehen.

Muss ich als neuer Eigentümer die Kautions neu einfordern?

Nein, sie geht automatisch über – ihr solltet aber die Übergabe im Kaufvertrag ausdrücklich regeln.

Kann ich sofort Eigenbedarf anmelden?

Nur unter den allgemeinen Voraussetzungen – bei umgewandelten Wohnungen gilt zusätzlich die Sperfrist nach § 577a BGB.

Warum Deussen Immobilien

Erfahrung mit Kapitalanlagen

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir prüfen mit euch gemeinsam Mietvertrag, Rendite und Bausubstanz – für eine Kapitalanlage-Entscheidung auf solider Grundlage.

Lasst uns prüfen

Ob Erstinvestition oder Portfolio-Erweiterung: Wir unterstützen euch unverbindlich bei der Auswahl und Prüfung vermieteter Kapitalanlage-Immobilien.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.