

Mieten mit Kaufoption:

Vorteile, Besonderheiten und mögliche Fallstricke

Besonders für junge Leute ist eine Miete mit Kaufoption eine überlegenswerte Variante. Welche Vorteile gibt es und worauf sollte man beim Mietkauf besonders achten?

Mietwohnungen mit Kaufoption sind geförderte Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, die von den Mietern nach einer bestimmten Zeit gekauft werden können. Wesentlicher Vorteil derartiger Immobilien ist, dass Sie als Mieter die Wohnung vor einem allfälligen Kauf mehrere Jahre lang "probewohnen" können. Auch haben Sie völlig freie Hand, was Sie mit der Immobilie machen. Sie können die Wohnung entweder nach zehn Jahren kaufen, zurückgeben oder einfach die Miete verlängern.

Gesetzliche Basis für diese Art des Wohnungserwerbs ist der §15 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Wann besteht die Kaufmöglichkeit?

Sie können die Kaufoption frühestens nach zehn Jahren ausüben. Nach 15 Jahren erlischt die Kaufoption. Dann gibt es für die Dauer von weiteren fünf Jahren ein Vorkaufsrecht.

Wer kann kaufen?

Voraussetzung ist, dass Sie bei der Anmietung einen Finanzierungsbeitrag geleistet haben, der einen Teil der Grund- und Baukosten abdecken soll. Dieser Finanzierungsbeitrag wird übrigens, falls Sie die Wohnung kündigen, abzüglich eines Abschlages von einem Prozent pro Mietjahr

zurückgezahlt. Er wird auch (anders als die geleisteten Mietzahlungen) bei einem allfälligen Kauf beim Kaufpreis angerechnet - ebenfalls mit einem Abschlag von einem Prozent pro Jahr.

Wie wird der Kaufpreis berechnet?

Das Gesetz bietet den gemeinnützigen Bauvereinigungen mehrere Möglichkeiten, um den Kaufpreis zu ermitteln – aufgrund des Verkehrswertes oder es kann ein Fixpreis analog zum Preis von vergleichbaren Eigentumswohnungen ermittelt werden. Der Kaufpreis muss übrigens nicht bereits zu Vertragsabschluss festgesetzt werden.

Werden die Mieten auf den Kaufpreis angerechnet?

Ein weitverbreitetes Missverständnis ist die Anrechenbarkeit der Mieten auf den späteren Kaufpreis.

Mieter oder Eigentümer?

Beim Mietkauf sind Sie vorerst "nur" Mieter und haben nicht die Rechtsposition eines Eigentümers – in die Rolle des Eigentümers gelangen Sie erst, wenn Sie die Kaufoption ausgeübt haben. Zu bedenken ist auch, ob alle oder zumindest die Mehrheit der Mieter ihre Wohnungen auch wirklich kaufen. Wenn nämlich nicht, dann bleibt die gemeinnützige Bauvereinigung der Mehrheitseigentümer und hat dadurch eine dominierende Stellung.