

25. JUNI 2019

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Vermietete Wohnungen verkaufen: So funktioniert eine schnelle Abwicklung

- *Bei nachgewiesenem Eigenbedarf müssen Mieter innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist ausziehen*
- *Immobilie muss im rechtskräftigen Besitz des Eigentümers sein, bevor er Mieter kündigen darf*
- *Viele Kapitalanleger investieren in vermietete Immobilien, um so Vermögen aufzubauen*

**Berlin, 25. JUNI 2019** – Die Investition in Immobilien gilt aktuell als eine der sichersten Geldanlagen. Dennoch gibt es Gründe, das sogenannte Betongold zum Verkauf anzubieten. Vielleicht zwingt eine Scheidung, das gemeinsam angelegte Vermögen aufzuteilen oder der Eigentümer benötigt eine hohe Summe verfügbares Geld. Ist die Immobilie dann jedoch vermietet, sind beim Wohnungsverkauf einige Besonderheiten zu beachten. Worauf genau Eigentümer achten sollten, zeigen die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)).

### **Herausforderungen beim Verkauf einer vermieteten Wohnung**

Eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Haus lassen sich häufig nicht zu denselben Konditionen verkaufen wie eine freie Immobilie. Der neue Eigentümer muss dann nachweisen, dass er die Immobilie für den sogenannten Eigenbedarf gekauft hat. Erst dann sind die Mieter verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist auszuziehen. „Wer als Käufer Eigenbedarf anmeldet und dies nachweist, darf in der Regel in die Wohnung ziehen. Sollte es Probleme mit bestehenden Mietern geben, sollte über eine faire Lösung oder Abfindung mit Mietern verhandelt werden. Das Mietverhältnis im positiven Sinne zu beenden ist für beide Parteien nur von Vorteil“, sagt Hanno Heintzenberg, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

### **Kündigung der Mieter aufgrund von Eigenbedarf**

Doch was genau ist unter Eigenbedarf zu verstehen? „Wenn ein Eigentümer Eigenbedarf anmeldet, bedeutet das, dass er die komplette Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzen möchte. Aber nicht nur er, sondern auch Personen aus seinem engeren Umfeld haben das Recht die Wohnung zu beziehen. Der Mieter muss auch dann ausziehen, wenn leibliche Kinder und Pflegekinder, Eltern, Großeltern, Geschwister, Schwiegereltern, Neffen und Nichten, Enkel oder Haushaltsangehörige in die Wohnung ziehen möchten“, klärt Heintzenberg auf. Der Eigenbedarf muss ausführlich begründet sein. Ein Grund wäre, dass die Wohnung als Altersruhesitz dient. Die Gerichte können

die jeweiligen Gründe je nach Situation überprüfen lassen. In Härtefällen müssen die Interessen des Mieters berücksichtigt werden, wie bei Krankheit oder zu hohem Alter des Mieters. Wenn Vermieter den Eigenbedarf als vorgeschobenen Grund nennen, um Mieter loszuwerden, können Mieter Schadensersatz beanspruchen.

## **Zeitliche Regelungen**

Wer bestehenden Mietern kündigt, muss beachten, dass es eine geregelte Kündigungsfrist gibt. „Die Kündigungsfrist beträgt zwischen drei und neun Monaten. Wann genau der neue Eigentümer einziehen darf, hängt von der Dauer des Mietverhältnisses des vorherigen Eigentümers mit den Mietern ab“, gibt der Immobilienexperte von McMakler mit auf den Weg. Generell gilt, bei einer Dauer von fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, bei einer Dauer von fünf bis acht Jahren sechs Monate und bei mehr als acht Jahren neun Monate. Aber: Eigentümer müssen die Immobilie rechtskräftig besitzen, bevor sie Mieter kündigen. Das heißt, der Notar hat den Eigentümerwechsel beglaubigt und ins Grundbuch eingetragen.

Bei sogenanntem umgewandeltem Wohnraum, also bei Wohnungen, die während der Mietzeit in Wohnungseigentum umgewandelt werden, gibt es eine Kündigungssperrfrist. Der Kündigungsschutz der Mieter kann auf drei bis zehn Jahre ausgeweitet werden. Die Frist beginnt, sobald der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Nach Ablauf der Frist gilt der normale Kündigungsschutz. Außerdem verfügt der umgewandelte Mieter über ein gesetzliches Vorkaufsrecht der von ihm bewohnten Wohnung.

## **Zahlungskräftige Zielgruppe: Kapitalanleger**

Für Kapitalanleger spielt es in der Regel keine Rolle, ob die zu verkaufende Wohnung vermietet ist oder nicht. Im Gegenteil: Vermietete Wohnungen sind bei Kapitalanlegern, häufig Immobiliengesellschaften oder Investoren, besonders gefragt.

Anders als Käufer, die die Wohnung selbst beziehen wollen, stehen hier weniger emotionale Gründe wie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, moderne Badezimmer oder ein hübsch bepflanzter Garten im Vordergrund: Für Anleger zählt ausschließlich der Wertzuwachs der Immobilie. Entsprechend rational verläuft der Verkaufsprozess: Kapitalanleger lassen sich im Vorfeld detailliert über den aktuellen Wert und die berechenbare Wertsteigerung in der Zukunft aufklären. Die Höhe der Mieteinnahmen im Vergleich zum Kaufpreis, anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Höhe der Miete im Vergleich zum ortsüblichen Mietspiegel fließen in die Renditeberechnung ein.

„Eigentümer, die sich mit der Kalkulation von Renditen nicht auskennen, laufen schnell Gefahr, von cleveren Investoren auf eine Verkaufssumme

heruntergehandelt zu werden, die unter dem Verkehrswert der Immobilie liegt. Zudem kennen sich Investoren gut mit Immobilien aus und verhandeln geschickt. Deshalb lohnt es sich, einen Makler zu beauftragen, der sich mit Immobilien als Kapitalanlage auskennt und als souveräner Gesprächs- und Verhandlungspartner dient“, empfiehlt Heintzenberg von McMakler.

## **Kauf bricht nicht Miete**

Während der Fokus einiger Anleger auf vermietete Immobilien liegt, setzen andere eher auf Neuvermietung. Meist mit dem Ziel, nach Modernisierungsmaßnahmen höhere Mietpreise anzusetzen. „Doch hier gilt die gesetzliche Grundregel ‚Kauf bricht Miete nicht‘ nach Paragraf 566 BGB. Der neue Eigentümer muss demnach, sofern er die Wohnung nicht für den Eigenbedarf nutzt, den Mieter des vorherigen Eigentümers übernehmen. Auch die bestehenden Mietverträge gehen automatisch an den neuen Käufer über“, lässt Heintzenberg von McMakler wissen.

## **Klare Verhältnisse im Kaufvertrag schaffen**

Verkäufer sollten beachten, dass der Verkauf einer vermieteten Immobilie auch im Kaufvertrag eine Rolle spielt. Im Vertrag muss ausdrücklich stehen, dass es sich um eine vermietete Wohnung handelt. Auch sollte eine Teilungserklärung enthalten sein. In ihr ist geregelt, was zur Wohnung gehört und was Gemeinschafts- oder Sondereigentum ist. Außerdem sind in einer Teilungserklärung die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer näher beschrieben. „Wer eine vermietete Wohnung verkauft, sollte auch die auf den neuen Käufer übergehenden Rechte und Pflichten genaustens aufführen. Wenn Verkäufer mit dem Verkaufsprozess überfordert sind, sorgt ein fachkundiger Makler für mehr Entlastung“, erklärt Hanno Heintzenberg.

Weitere interessante [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf der Website.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.