

Checkliste Rückmietverkauf einer Immobilie

Diese Checkliste hilft Ihnen, die wichtigsten Punkte eines Rückmietverkaufs zu prüfen. Sie orientiert sich an typischen Vertragsfragen und soll Ihnen helfen, Chancen und Risiken besser zu verstehen.

1. Allgemeine Vertragsgrundlagen

- ☐ Lag ein unabhängiges Verkehrswertgutachten für die Immobilie vor?
- ☐ Ist der angebotene Kaufpreis für eine bewohnte Immobilie marktgerecht und nachvollziehbar?
- ☐ Wer ist der Käufer bzw. das Unternehmen hinter dem Angebot?
- ☐ Wird der Kaufvertrag notariell beurkundet?

2. Mietvertrag nach dem Verkauf

- ☐ Ist der Abschluss des Mietvertrags im Kaufvertrag berücksichtigt?
- ☐ Ist eine langfristige oder lebenslange Nutzung vereinbart und wie ist sie rechtlich abgesichert?
- ☐ Welche Kündigungsrechte bestehen für Mieter und Vermieter?
- ☐ Gibt es besondere Schutzregelungen für Sie als Mieter im Mietvertrag?

3. Höhe der Miete

- ☐ Wie hoch ist die monatliche Miete?
- ☐ Orientiert sich die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete?
- ☐ Wie und wann kann die Miete erhöht werden?

4. Nebenkosten und laufende Kosten

- ☐ Welche Nebenkosten muss der Mieter tragen?
- ☐ Wer zahlt Grundsteuer, Versicherungen und Instandhaltung?
- ☐ Gibt es besondere Vereinbarungen zu Renovierung oder Modernisierung?

5. Nutzung der Immobilie

- ☐ Ist es geregelt, dass alle jetzigen Bewohner die Immobilie weiterhin vollständig nutzen können?
- ☐ In welchem Umfang sind Umbauten oder Renovierungen erlaubt?
- ☐ Ist es möglich, das Objekt unterzuvermieten und falls ja, in welchem Umfang?

6. Risiken und Verpflichtungen

- ☐ Was passiert bei Zahlungsrückstand der Miete?
- ☐ Kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen?
- ☐ Welche finanziellen Verpflichtungen bestehen langfristig?

7. Szenarien bei Auszug oder Todesfall

- ☐ Was passiert, wenn der Verkäufer auszieht?
- ☐ Welche Rechte haben Angehörige oder Erben?
- ☐ Kann das Mietverhältnis von Angehörigen übernommen werden?

8. Auswirkungen auf Vermögen und Erben

- ☐ Ist mir bewusst, dass die Immobilie nach einem Verkauf nicht mehr im Nachlass ist?
- ☐ Wie verändert sich meine Vermögenssituation nach dem Verkauf?
- ☐ Sind meine Angehörigen über die Entscheidung informiert?

9. Kostenübersicht

- ☐ Welche Notar- und Grundbuchkosten entstehen für wen?
- ☐ Gibt es Vermittlungs- oder Beratungsgebühren?
- ☐ Welche laufenden Kosten entstehen durch Miete und Nebenkosten?

10. Beratung und Transparenz

- ☐ Wurden steuerliche Auswirkungen geprüft?
- ☐ Sind alle Vertragsregelungen verständlich erklärt worden?
- ☐ Ist der Anbieter Mitglied im Bundesverband Immobilienverrentung e.V. (BVIV) und unterliegt dessen Qualitätsstandards?