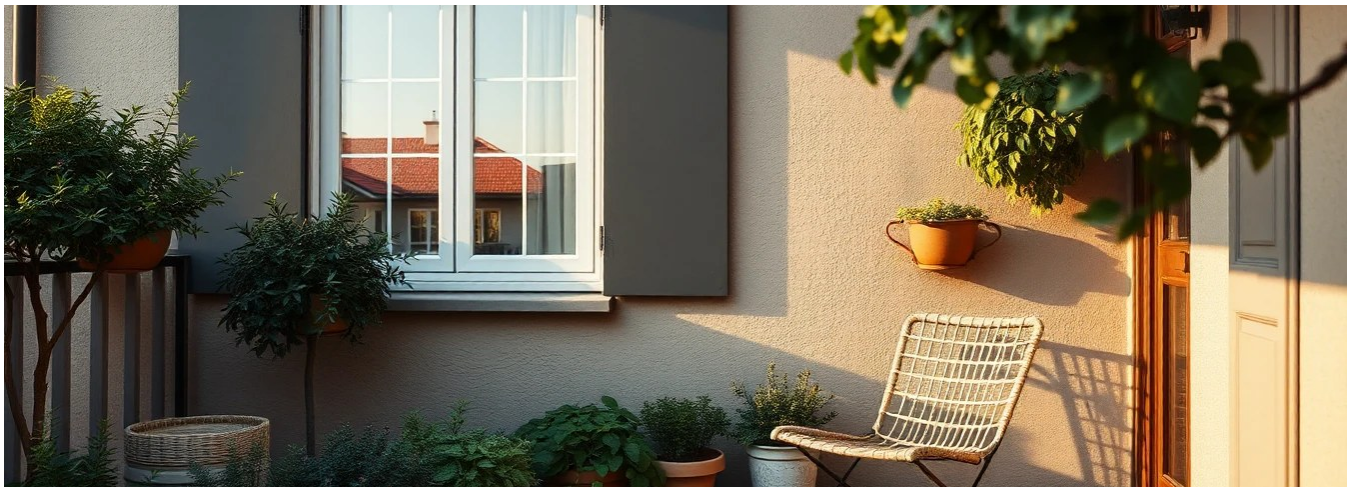


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Privater Mietkauf: Mietphase, Kaufrecht und spätere Finanzierung vor der Zusage trennen

Ordne bei einem privaten Mietkauf zuerst Kaufpflicht oder Wahlrecht und die Anrechnung der Zahlungen ein. Zwei fiktive Verläufe zeigen, weshalb eine spätere Finanzierung und der Weg bei ausbleibendem Kauf von Anfang an mitgeprüft werden müssen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du kannst zunächst ein Haus mieten und es später kaufen, heißt es im Angebot. Ein Teil der Monatszahlung soll angeblich auf den Preis angerechnet werden. Bevor du dich bindest, brauchst du mehr als das Etikett „Mietkauf“: Welche Verpflichtungen entstehen jetzt, welcher spätere Kauf ist vorgesehen und was geschieht, wenn er ausbleibt? Dieser Beitrag behandelt ein privates Modell in Deutschland, nicht österreichische Genossenschaftswohnungen.

## Mietzahlung und Eigentumsweg zuerst auseinanderhalten

§ 535 BGB beschreibt den Mietvertrag als Gebrauchsüberlassung gegen vereinbarte Miete. Er macht eine laufende Mietzahlung nicht allein dadurch zu einer Eigentumsübertragung. Für Grundstückseigentum enthält § 873 grundsätzlich das zusätzliche Erfordernis von Einigung und Grundbucheintragung. [\[MIETE\]](#) [\[EIGENTUM\]](#)

Unsere praktische Empfehlung: Lass alle vorgesehenen Zahlungen einzeln benennen. Welcher Betrag ist Miete, welcher dient einer vereinbarten Anrechnung und welcher ist eine weitere Leistung? Eine eigene Tabellenüberschrift ersetzt keine wirksam gestaltete Vereinbarung. Auch eine große über Jahre geleistete Summe bestätigt noch nicht, dass die Eigentumsübertragung automatisch stattfinden wird.

## Kaufpflicht oder Entscheidungsmöglichkeit?

Bitte die Vertragserrichtung um eine klare Einordnung: Verpflichtest du dich bereits zum späteren Kauf oder erhältst du nur ein bestimmtes Wahlrecht? Welche Voraussetzungen und Zeitpunkte sind tatsächlich vereinbart? Diese Unterschiede dürfen nicht erst kurz vor Ende der Mietphase auffallen.

Bei einer Option wird unter anderem geklärt, wie sie wirksam ausgeübt werden müsste und was danach noch zu leisten wäre. Bei einer bereits bestehenden Verpflichtung wird der spätere Zahlungsbedarf als tatsächliche Verpflichtung

betrachtet. Der Artikel qualifiziert keine konkrete Gestaltung nur anhand ihrer Werbebezeichnung und verspricht keinen allgemeinen freien Rücktritt.

## Eine Anrechnung anhand der echten Rechenregel verstehen

Im vollständig fiktiven Modell ist ein späterer Preis von 280.000 Euro genannt. Monatlich werden 1.100 Euro bezahlt; nach der ausdrücklich unterstellten Vereinbarung sollen davon 250 Euro auf den späteren Preis angerechnet werden. Nach 60 Monaten ergeben die Zahlungen insgesamt 66.000 Euro, die vereinbarte Preisgutschrift aber nur 15.000 Euro.

Wenn keine weitere Änderung vereinbart wäre, blieben rechnerisch 265.000 Euro als Preisrest. Dieses Beispiel beschreibt keine übliche Kondition und kein geprüftes Angebot. Nebenkosten, Zinsen und weitere Vereinbarungen sind nicht enthalten. Es zeigt nur, warum die gesamte Mietzahlung nicht still als bereits bezahlter Kaufpreis angesetzt werden darf.

Eine behauptete spätere Gutschrift wird außerdem darauf geprüft, unter welchen Voraussetzungen sie tatsächlich bestehen bleibt. Ist sie an einen späteren Kauf gebunden, beantwortet die Kaufrechnung noch nicht den Verlauf ohne Kauf. Genau dieser zweite Verlauf gehört zum nächsten Prüfschritt.

## Den Weg ohne späteren Kauf gleich mitprüfen

Was geschieht, wenn du die gewünschte Anschlussfinanzierung nicht erhältst, deine Lebensplanung sich ändert oder eine Vertragsbedingung offenbleibt? Lass erläutern, was dann mit Mietverhältnis, zusätzlichen Zahlungen und vorgesehener Anrechnung passiert. Eine verständliche Antwort braucht den konkreten Vertrag, nicht nur eine unverbindliche Werbeaussage.

Stelle der Kaufvariante deshalb eine zweite ausdrücklich beschriebene Variante gegenüber. Sie enthält die tatsächlich geklärten Zahlungen und Pflichten ohne vollzogenen Erwerb. Der Beitrag behauptet weder einen automatischen Verlust sämtlicher Zusatzbeträge noch ihre garantierte Erstattung. Beides wäre ohne Prüfung zu weitgehend.

## Die spätere Finanzierung nicht aus der heutigen Mietbarkeit ableiten

Eine heute tragbare Monatszahlung bestätigt keinen zukünftigen Kredit. Stelle den verbleibenden Kaufbedarf, erwartete eigene Mittel und offene Bedingungen früh der finanzierenden Stelle vor. Wenn deren Einschätzung nur für einen gegenwärtigen Stand gilt, wird sie nicht als unwiderrufliche Zusage für mehrere Jahre später dargestellt.

Berücksichtige auch, welche Kosten und Erhaltungsaufgaben während der Mietphase und nach einem Kauf vorgesehen sind. Eine günstige erste Monatsansicht kann sonst eine später ganz andere Belastung verdecken. Steuerliche und mögliche weitere verbraucherschutzrechtliche Fragen werden an der tatsächlichen Gestaltung beurteilt.

## Den gesamten Plan rechtlich zusammenführen

§ 311b Absatz 1 BGB verlangt für ein Grundstücksverpflichtungsgeschäft grundsätzlich notarielle Beurkundung. [\[FORM\]](#) Lass deshalb prüfen, welche Teile der konkreten Verbindung aus Miete und geplantem Erwerb in welcher Form gestaltet werden müssen. Eine private Nebenliste mit Kaufbedingungen sollte nicht als automatisch ausreichende Lösung behandelt werden.

Die Entscheidung ist vorbereitet, wenn du den heutigen Mietumfang, den späteren Eigentumsweg und den Verlauf ohne Kauf nachvollziehen kannst. Das Modell wird weder allein wegen seiner Bezeichnung verworfen noch als Abkürzung an jeder Finanzierungsprüfung vorbei verstanden. Entscheidend ist, ob seine konkreten Verpflichtungen und offenen Zukunftsschritte zu deinem Haushalt passen.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Angebot**

Objekt, Anbieter, Bezeichnung des Modells, Datum der Unterlagen

**02 / Zahlungen einzeln**

Monatsbetrag aufgeteilt: Miete, vereinbarte Anrechnung, weitere Leistungen

**03 / Kaufpflicht oder Option**

Musst du kaufen oder darfst du wählen? Voraussetzungen und Zeitpunkte laut Vertrag

**04 / Eigene Rechnung**

Späterer Preis, Anrechnung pro Monat, Laufzeit, rechnerischer Preisrest

**05 / Verlauf ohne Kauf**

Was passiert mit Mietverhältnis, Zusatzzahlungen und Anrechnung, wenn du nicht kaufst?

**06 / Spätere Finanzierung**

Restbedarf, erwartete Eigenmittel, Einschätzung der Bank mit Datum und Geltung

**07 / Kosten und Erhaltung**

Wer trägt welche Kosten und Arbeiten in der Mietphase und nach dem Kauf?

**08 / Notarielle Prüfung**

Wer prüft die Form der Gesamtgestaltung? Termin, Ergebnis, nächster Schritt

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[MIETE] § 535 BGB – Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[EIGENTUM] § 873 BGB – Erwerb durch Einigung und Eintragung

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[FORM] § 311b BGB – Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-016-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.