

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Anlagewohnung mit „garantierter Miete“ kaufen: Zahlungsversprechen und tragfähiges Objekt getrennt beurteilen

Wer verspricht bei einer Anlagewohnung welche Zahlung und für wie lange? Ein fiktiver Angebotsvergleich zeigt, wie du Miete, zusätzlichen Sicherungsvertrag und den Zeitraum nach dem Zahlungsverprechen getrennt prüfst.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

„Drei Jahre garantierte Miete“ klingt bei einer Anlagewohnung beruhigend. Im fiktiven deutschen Angebot soll eine zusätzliche Gesellschaft monatlich 1.000 Euro absichern. Die Käuferin weiß aber noch nicht, ob dies eine eigene Mietzahlung, eine Ergänzung fehlender Mieten oder eine andere Verpflichtung sein soll. Ohne diese Klärung ist selbst eine übersichtlich gedruckte Renditezahl noch keine belastbare Entscheidungsgrundlage.

Dieser Beitrag entwickelt redaktionelle Prüfschritte für die gesamte Anlageentscheidung. Er bewertet keinen konkreten Anbieter und verspricht weder die Wirksamkeit einer Zusage noch deren spätere Erfüllung.

Zuerst den tatsächlichen Zahlungsweg zeichnen

Die Käuferin lässt sich den bestehenden oder geplanten Mietvertrag zeigen und fragt, wer ihr daraus die Miete schulden soll. § 535 Absatz 2 BGB ordnet die vereinbarte Mietzahlung dem Mieter zu. [\[MIETE\]](#) Eine Zahlung eines zusätzlichen Unternehmens muss davon anhand der konkreten Vereinbarung unterschieden werden.

In ihrer Übersicht stehen daher Wohnungseigentümerin, Mietpartei, betreuendes Unternehmen und die Person oder Gesellschaft hinter dem zusätzlichen Versprechen. Dieselbe Unternehmensgruppe kann mehrere Namen verwenden; für die Prüfung braucht sie die konkrete jeweilige Vertragspartei. Eine bekannte Vertriebsmarke wird nicht ohne weitere Grundlage als Schuldnerin sämtlicher späterer Zahlungen eingetragen.

Im Beispiel schuldet die Mietpartei angenommen 850 Euro monatlich. Die Käuferin fragt nun, ob die angekündigten 1.000 Euro insgesamt gemeint sind oder zusätzlich zur Miete. Die Antwort verändert die Rechnung erheblich. Auch ein Werbesatz beantwortet noch nicht, was bei nur teilweise fehlender Miete passieren soll.

Den Vertrag statt nur das Wort „Garantie“ prüfen

Fordere die vorgesehene Vereinbarung vollständig vor deiner Kaufentscheidung an. Darin müssen Leistung, Beginn, Dauer, mögliche Begrenzungen und Voraussetzungen so verständlich sein, dass du einen konkreten Ausfallfall durchspielen kannst. Welche Unterlagen wären vorzulegen? Wann würde gezahlt? Was geschieht bei einem Bewohnerwechsel oder einer längeren Reparatur?

Eine Bürgschaft ist nach § 765 BGB das Entstehen gegenüber dem Gläubiger für die Verbindlichkeit eines Dritten.

[**BUERGSCHAFT**] Das ist jedoch keine automatische rechtliche Einordnung jedes Angebots mit der Überschrift „Mietgarantie“. Ob eine Bürgschaft, eigene Zahlungsverpflichtung, Versicherung oder andere Gestaltung vorliegt und welche Regeln dazu passen, ist anhand des gesamten Vertrags zu klären.

Die Frage nach dem richtigen Vertrag ist dabei nicht bloß juristische Feinarbeit. Eine Käuferin sollte verstehen, wem gegenüber sie in welchem Fall welchen Anspruch verfolgen müsste. Die tatsächliche Zahlungsfähigkeit des Verpflichteten bleibt eine zusätzliche Frage.

Das Versprechen in die Zeitachse eintragen

Im Lernbeispiel beginnt die dreijährige Zusage bereits mit einem im Vertrag festgelegten früheren Zeitpunkt; die Käuferin würde die Wohnung erst später übernehmen. Sie lässt deshalb die für sie tatsächlich verbleibende Dauer ermitteln. „Drei Jahre“ im Prospekt wird nicht ungeprüft zu drei vollen Jahren ab ihrem persönlichen Einzug oder Erwerb umgerechnet.

Ein rein rechnerischer Unterschied von 150 Euro monatlich zwischen 1.000 Euro Modellzahlung und 850 Euro angenommener Miete ergibt über 36 Monate 5.400 Euro. Dieser Betrag ist keine Marktwertbewertung der Zusage. Er zeigt lediglich die Größenordnung unter ausdrücklich gleichbleibenden Annahmen; Vertragsbedingungen und Ausfallrisiko sind darin noch nicht eingepreist.

Die Wohnung nach dem Versprechen beurteilen

Stelle neben die anfängliche Kalkulation einen Zeitraum ohne zusätzliche Zahlung. Welche tatsächliche Miete ist durch Unterlagen belegt? Welche Wiedervermietung wird nur erwartet? Welche laufenden Ausgaben und Finanzierung müssen unabhängig vom Zusatzvertrag getragen werden?

Die Käuferin im Beispiel kann einen monatlichen Finanzierungsbedarf nicht mit einem befristeten Betrag für die gesamte Kreditlaufzeit decken. Sie prüft außerdem Lage, Zustand, bestehendes Mietverhältnis und notwendige Arbeiten. Ein attraktiver Zusatzvertrag ersetzt diese Objektprüfung ebenso wenig wie eine behauptete günstige Steuerwirkung. Steuerliche Annahmen werden gesondert beurteilt.

Den Vergleich entscheidbar machen

Vergleiche gegebenenfalls ein Angebot mit Zahlungsversprechen und ein anderes ohne diesen Zusatz. Unterschiedliche Kaufpreise und Objektmerkmale bleiben dabei sichtbar; das günstigere Ergebnis wird nicht durch eine frei erfundene Gleichsetzung der Wohnungen erzeugt.

Eine sinnvolle Schlussfrage lautet: Würde die Anlageentscheidung auch bei anders verlaufenden Zahlungen nachvollziehbar bleiben? Wenn das gesamte Vorhaben nur mit einem unverstandenen Werbeversprechen tragfähig scheint, fehlt eine wesentliche Grundlage. Erst die getrennte Beurteilung von Objekt, realem Mietvertrag, zusätzlicher Verpflichtung und eigener Finanzierung macht die Entscheidung verständlich.

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 / Beteiligte Parteien

Trag Verkäufer, Mietpartei, betreuendes Unternehmen und die Gesellschaft hinter der Zusage ein.

02 / Miete laut Mietvertrag

Trag die Miete laut bestehendem oder geplantem Mietvertrag ein.

03 / Versprochene Zahlung

Notiere den versprochenen Betrag und ob er insgesamt oder zusätzlich zur Miete gemeint ist.

04 / Beginn und Dauer

Trag den vertraglichen Beginn der Zusage und die für dich ab Übernahme verbleibende Dauer ein.

05 / Bedingungen im Ausfall

Notiere, welche Unterlagen nötig sind, wann gezahlt wird und welche Begrenzungen gelten.

06 / Rechnung ohne Zusage

Trag Miete, laufende Ausgaben und Kreditrate für einen Zeitraum ohne Zusatzzahlung ein.

07 / Objektprüfung

Notiere Ergebnisse zu Lage, Zustand, Mietverhältnis und notwendigen Arbeiten.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft den Vertrag zur Zusage für dich, und bis wann entscheidest du über den Kauf?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MIETE] BGB § 535

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[BUERGSCHAFT] BGB § 765

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. 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: WX26-06-DE-014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.